

2020 年房屋征收评估机构工作人员

**培
训
资
料**

二〇二〇年六月

目 录

1. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）	1
2. 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）	7
3. 省政府关于印发江苏省贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》若干问题规定的通知（苏政发〔2011〕91 号）	13
4. 关于印发《南通市区国有土地上房屋征收评估机构管理办法》（试行）的通知 （通房发〔2011〕98 号）	16
5. 市政府关于贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》的若干意见 （通政发〔2011〕71 号）	22
6. 市政府办公室关于加快推进市区国有土地上非住宅房屋征收工作的指导意见 （通政办发〔2012〕164 号）	28
7. 市委办公室 市政府办公室关于进一步做好市区国有土地上房屋征收工作的通知 （通办发〔2013〕7 号）	32
8. 关于印发《南通市区房屋征收服务机构管理暂行规定》的通知（通房发〔2013〕 26 号）	36
9. 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 （中华人民共和国建设部令第 14 号）	43
10. 《房地产估价机构管理办法》（建设部令第 142 号，根据建设部令第 14 号修正） ..	45
11. 《注册房地产估价师管理办法》（建设部令第 151 号）	56
12. 住建部关于修改《注册房地产估价师管理办法》的决定(节选注册房地产估价师章 节) （中华人民共和国住房和城乡建设部令第 32 号）	65
13. 市政府办公室关于进一步规范市区集体土地征地房屋补偿安置管理的意见(通政办 发〔2015〕131 号)	66
14. 中华人民共和国资产评估法（中华人民共和国主席令 第四十六号）	70
15. 住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通 知（建房〔2016〕275 号）	79

16.关于印发《南通市市区国有土地上房屋征收与补偿评估技术细则（2019 年修正版）》 的通知(通住建发〔2019〕93 号)	81
17. 关于进一步重申依法做好市区国有土地上征收房屋拆除安全管理工作的紧急通知 （通房发〔2015〕195 号）	137
18. 关于进一步加强全市房屋征收（拆迁）行业党的建设工作的实施意见 （通房党组〔2016〕12 号）	143
19. 关于公布 2020 年度市区房屋征收相关评估价格参考标准的通知	149

国有土地上房屋征收与补偿条例

(中华人民共和国国务院令 第 590 号)

《国有土地上房屋征收与补偿条例》已经 2011 年 1 月 19 日国务院第 141 次常务会议通过，现予公布，自公布之日起施行。

总 理 温家宝

二〇一一年一月二十一日

国有土地上房屋征收与补偿条例

第一章 总 则

第一条 为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，制定本条例。

第二条 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

第四条 市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府确定的房屋征收部门（以下称房屋征收部门）组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

市、县级人民政府有关部门应当依照本条例的规定和本级人民政府规定的职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

第五条 房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

第六条 上级人民政府应当加强对下级人民政府房屋征收与补偿工作的监督。

国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管

部门应当会同同级财政、国土资源、发展改革等有关部门，加强对房屋征收与补偿实施工作的指导。

第七条 任何组织和个人对违反本条例规定的行为，都有权向有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。

第二章 征收决定

第八条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一的，确需征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定：

- （一）国防和外交的需要；
- （二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；
- （三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；
- （四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；
- （五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；
- （六）法律、行政法规规定的其它公共利益的需要。

第九条 依照本条例第八条规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入市、县级国民经济和社会发展年度计划。

制定国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，应当广泛征求社会公众意见，经过科学论证。

第十条 房屋征收部门拟定征收补偿方案，报市、县级人民政府。

市、县级人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。

第十一条 市、县级人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合本条例规定的，市、县级人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

第十二条 市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行社会稳定风险评估；房屋征收决定涉及被征收人数量较多的，应当经政府常务会议讨论决定。

作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

第十三条 市、县级人民政府作出房屋征收决定后应当及时公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

市、县级人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第十四条 被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第十五条 房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

第十六条 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过 1 年。

第三章 补 偿

第十七条 作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- （三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。

第十八条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十九条 对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定，制定过程中，应当向社

会公开征求意见。

第二十条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体办法由省、自治区、直辖市制定。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。

第二十一条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收人选择房屋产权调换的，市、县级人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。

第二十二条 因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费；选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周转用房。

第二十三条 对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第二十四条 市、县级人民政府及其有关部门应当依法加强对建设活动的监督管理，对违反城乡规划进行建设的，依法予以处理。

市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当组织有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

第二十五条 房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。

补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

第二十六条 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定应当公平，包括本条例第二十五条第一款规定的有关补偿协议的事项。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

第二十七条 实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。

作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第二十八条 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

第二十九条 房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。

第四章 法律责任

第三十条 市、县级人民政府及房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿工作中不履行本条例规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十二条 采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第三十三条 贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第三十四条 房地产价格评估机构或者房地产估价师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构并处 5 万元以上 20 万元以下罚款，对房地产估价师并处 1 万元以上 3 万元以下罚款，并记

入信用档案；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第三十五条 本条例自公布之日起施行。2001年6月13日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。本条例施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有的规定办理，但政府不得责成有关部门强制拆迁。

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)

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设委员会（房地局），新疆生产建设兵团建设局：

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，我部制定了《国有土地上房屋征收评估办法》。现印发给你们，请遵照执行。

附件：国有土地上房屋征收评估办法

中华人民共和国住房和城乡建设部

二〇一一年六月三日

附件：

国有土地上房屋征收评估办法

第一条 为规范国有土地上房屋征收评估活动，保证房屋征收评估结果客观公平，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，制定本办法。

第二条 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 房地产价格评估机构、房地产估价师、房地产价格评估专家委员会（以下称评估专家委员会）成员应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定工作，并对出具的评估、鉴定意见负责。

任何单位和个人不得干预房屋征收评估、鉴定活动。与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避。

第四条 房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

房地产价格评估机构不得采取迎合征收当事人不当要求、虚假宣传、恶意低收费等不正当手段承揽房屋征收评估业务。

第五条 同一征收项目的房屋征收评估工作，原则上由一家房地产价格评估机构

承担。房屋征收范围较大的，可以由两家以上房地产价格评估机构共同承担。

两家以上房地产价格评估机构承担的，应当共同协商确定一家房地产价格评估机构为牵头单位；牵头单位应当组织相关房地产价格评估机构就评估对象、评估时点、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，统一标准。

第六条 房地产价格评估机构选定或者确定后，一般由房屋征收部门作为委托人，向房地产价格评估机构出具房屋征收评估委托书，并与其签订房屋征收评估委托合同。

房屋征收评估委托书应当载明委托人的名称、委托的房地产价格评估机构的名称、评估目的、评估对象范围、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）委托人和房地产价格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、评估时点等评估基本事项；
- （四）委托人应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）解决争议的方法；
- （十）其他需要载明的事项。

第七条 房地产价格评估机构应当指派与房屋征收评估项目工作量相适应的足够数量的注册房地产估价师开展评估工作。

房地产价格评估机构不得转让或者变相转让受托的房屋征收评估业务。

第八条 被征收房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收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“为房屋征收部门与被征收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”。

第九条 房屋征收评估前，房屋征收部门应当组织有关单位对被征收房屋情况进行调查，明确评估对象。评估对象应当全面、客观，不得遗漏、虚构。

房屋征收部门应当向受托的房地产价格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。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

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，应当按照市、县级人民政府的认定、处理结果进行评估。

第十条 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。

第十一条 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评估时点自愿进行交易的金額，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

前款所述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。

第十二条 房地产价格评估机构应当安排注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

被征收人应当协助注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。被征收人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、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。

第十三条 注册房地产估价师应当根据评估对象和当地房地产市场状况，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。

可以同时选用两种以上评估方法评估的，应当选用两种以上评估方法评估，并对各种评估方法的测算结果进行校核和比较分析后，合理确定评估结果。

第十四条 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、物资等搬迁费用，以及停产停业损失等补偿，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。

第十五条 房屋征收评估价值应当以人民币为计价的货币单位，精确到元。

第十六条 房地产价格评估机构应当按照房屋征收评估委托书或者委托合同的约定，向房屋征收部门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。

公示期间，房地产价格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。存在错误的，房地产价格评估机构应当修正。

第十七条 分户初步评估结果公示期满后，房地产价格评估机构应当向房屋征收部门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。房屋征收部门应当向被征收人转交分户评估报告。

整体评估报告和分户评估报告应当由负责房屋征收评估项目的两名以上注册房地产估价师签字，并加盖房地产价格评估机构公章。不得以印章代替签字。

第十八条 房屋征收评估业务完成后，房地产价格评估机构应当将评估报告及相关资料立卷、归档保管。

第十九条 被征收人或者房屋征收部门对评估报告有疑问的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当向其作出解释和说明。

第二十条 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。

申请复核评估的，应当向原房地产价格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。

第二十一条 原房地产价格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，改变原评估结果的，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。

第二十二条 被征收人或者房屋征收部门对原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，向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。

第二十三条 各省、自治区住房城乡建设主管部门和设区城市的房地产管理部门应当组织成立评估专家委员会，对房地产价格评估机构做出的复核结果进行鉴定。

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、法律等方面的专家组成。

第二十四条 评估专家委员会应当选派成员组成专家组，对复核结果进行鉴定。专家组成员为 3 人以上单数，其中房地产估价师不得少于二分之一。

第二十五条 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。

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；评估报告存在技术问题的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当改正错误，重新出具评估报告。

第二十六条 房屋征收评估鉴定过程中，房地产价格评估机构应当按照评估专家委员会要求，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。

第二十七条 因房屋征收评估、复核评估、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，房地产管理部门及其他相关部门应当提供便利。

第二十八条 在房屋征收评估过程中，房屋征收部门或者被征收人不配合、不提供相关资料的，房地产价格评估机构应当在评估报告中说明有关情况。

第二十九条 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的市场价值。

第三十条 被征收房屋的类似房地产是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。

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评估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。

第三十一条 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。

第三十二条 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的违法违规行，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》等规定处罚。违反规定收费的，由政府价格主管部门依照《中华人民共和国价格法》规定处罚。

第三十三条 本办法自公布之日起施行。2003 年 12 月 1 日原建设部发布的《城市房屋拆迁估价指导意见》同时废止。但《国有土地上房屋征收与补偿条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原有规定。

省政府关于印发江苏省贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》若干问题规定的通知

(苏政发〔2011〕91号)

各市、县(市、区)人民政府，省各委办厅局，省各直属单位：

现将《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一一年七月八日

江苏省贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》若干问题的规定

第一条 为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人(以下称被征收人)的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，制定本规定。

第二条 本规定适用于依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》实施征收的项目。

第三条 征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的设区的市、县(市、区)人民政府应当优先给予住房保障。

第四条 被征收人仅有一处住房且可能获得的货币补偿金额低于征收补偿最低标准的，应当按照征收补偿最低标准给予补偿。征收补偿最低标准由设区的市人民政府参照国家住宅设计规范规定的最小户型面积和当地经济适用房价值等因素确定。

第五条 被征收人获得征收补偿后仍符合申请购买经济适用房或者申请廉租住房租赁补贴、租赁廉租住房、租赁公共租赁住房条件的，由设区的市、县(市、区)人民政府给予优先保障。申请廉租住房租赁补贴的，由住房保障主管部门自被征收人签订补偿协议并实际搬迁后的次月发放廉租住房租赁补贴。申请购买经济适用房、租赁廉租住房或者公共租赁住房的，其保障次序列同期申请的非被征收人之前。

第六条 对被征收人提供保障性住房的次序，按照签订补偿协议后实际搬迁的先后顺序确定。

第七条 被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构依法评估确定。

第八条 承担房屋征收评估工作的房地产价格评估机构不得与房屋征收当事人有利害关系，不得采取迎合征收当事人不当要求、虚假宣传、恶意压低收费等不正当手段承揽房屋征收评估业务。

设区的市、县（市、区）人民政府房屋征收部门（以下称房屋征收部门）应当定期向社会公布从事房屋征收评估、具有相应资质的房地产价格评估机构及其信用情况，并适时更新。

第九条 房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；被征收人在规定时间内协商不成的，房屋征收部门可以通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等方式确定。

房屋征收部门规定被征收人协商选定房地产价格评估机构的时间应当不少于5个工作日。

第十条 确定房地产价格评估机构应当遵循以下程序：

- （一）房屋征收部门向社会发布征收评估信息；
- （二）具有相应资质的房地产价格评估机构报名；
- （三）房屋征收部门按照报名先后顺序公布具有相应资质的房地产价格评估机构名单；
- （四）被征收人在规定时间内协商选定房地产价格评估机构，并将协商结果书面告知房屋征收部门；
- （五）被征收人在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人投票决定或者通过摇号、抽签等方式确定。采用投票方式时，超过50%的被征收人选择同一房地产价格评估机构的，为多数决定；不足50%的，采取摇号、抽签等方式确定；
- （六）房屋征收部门公布被征收人协商选定或者通过多数决定、随机选定等方式确定的房地产价格评估机构。

通过多数决定、随机选定等方式确定房地产价格评估机构的过程和结果，应当经过公证机构依法公证。

第十一条 对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托已经选定或者确定的房地产价格评估机构通过评估确定。

第十二条 停产停业损失是指因征收房屋造成停产停业的直接效益损失。

停产停业损失补偿根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。

第十三条 房屋被征收前的效益原则上按照房屋征收决定作出前3年的平均效益

计算；不满3年的，按照实际年限计算。计算平均效益应当结合纳税情况，以会计核算及其他有关资料为依据。具体计算方法由设区的市、县（市、区）人民政府规定。

被征收人选择货币补偿的，停产停业期限为被征收人实际搬迁之日至以原生产方式或者经营方法恢复到原生产经营规模所需的社会平均时间；被征收人选择产权调换的，停产停业期限自被征收人实际搬迁之日起至产权调换房屋通知交付之日止；被征收人使用房屋征收部门提供类似房屋周转的，使用周转房屋的时间相应扣减。

第十四条 给予停产停业损失补偿的被征收房屋应当同时符合以下条件：

（一）具有土地、房屋权属证明，或者经设区的市、县（市）人民政府组织有关部门依法认定为合法建筑；

（二）被征收房屋作为生产经营场所的，经营者应当持有合法、有效的工商营业执照、税务登记证以及其他有关许可证件；

（三）因房屋被征收造成停产停业损失的。

法律、法规和省人民政府另有规定的，从其规定。

第十五条 被征收人擅自将住宅房屋改变为经营性用房的，征收时不给予停产停业损失补偿；擅自改变非住宅房屋用途的，按照原用途计算停产停业损失。

被征收房屋于2010年7月1日前已经改变为经营性用房，并取得工商营业执照、持续营业1年以上的，可以结合实际营业年限按照适当比例给予停产停业损失补偿。具体比例由设区的市、县（市、区）人民政府结合本地实际确定。

第十六条 使用被征收房屋所从事的生产经营活动不符合国家、省产业政策，房屋征收后不允许恢复原生产经营活动的，按照国家、省产业政策调整相关规定执行。

第十七条 伪造、变造土地、房屋权属证明、工商营业执照等证明文件骗取停产停业损失补偿的，应当依法予以追缴，并追究相应的法律责任。

第十八条 省住房城乡建设厅应当会同有关部门加强对国有土地上房屋征收与补偿实施工作的指导。

第十九条 房屋征收部门应当加强对房屋征收实施单位及其工作人员的管理。

第二十条 从事房屋征收工作的人员应当熟练掌握房屋征收相关法律、法规、规章等规定和其他业务知识，并经培训考核合格。

省住房城乡建设厅和房屋征收部门应当定期对从事房屋征收工作的人员进行教育培训。

第二十一条 本规定自发布之日起施行。

关于印发《南通市区国有土地上房屋征收评估机构 管理办法》（试行）的通知

（通房发〔2011〕98号）

各区政府、各相关房地产评估机构：

现将《南通市区国有土地上房屋征收评估机构管理办法》（试行）印发你们，请认真贯彻执行。

附：《南通市区国有土地上房屋征收评估机构管理办法》（试行）

南通市住房保障和房产管理局

二〇一一年八月十六日

南通市区国有土地上房屋征收评估 机构管理办法（试行）

第一条 为了规范国有土地上房屋征收评估(以下简称征收评估)行为，维护房屋征收当事人的合法权益，保障政府房屋征收工作的顺利进行，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、建设部《房地产估价规范》、《国有土地上房屋征收评估办法》等文件精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条 南通市住房保障和房产管理局(以下简称市房管局)是本市征收评估的行政主管部门，对本市征收评估工作实施监督管理。

第三条 在本市崇川区、港闸区、南通市经济技术开发区行政区域范围内涉及国有土地上房屋征收的房地产评估活动，适用本规定。

第四条 从事征收评估的机构，应当具有省级以上建设行政主管部门核发的三级以上房地产评估资质。

未取得《专职房地产估价师注册证》的人员，不得以房地产估价师的名义从事征

收评估业务。

第五条 从事征收评估的评估机构实行备案制。具有省级以上建设行政主管部门核发的三级以上房地产评估资质的房地产评估机构，如在本市从事征收评估活动的，需向市房管局提出书面申请，经审核后，选择一批社会信誉好、综合实力强、具有相应资质的房地产估价机构列入市区当年从事征收评估机构推荐名录,由市房管局通过本局网站和相关媒体向社会公示，供被征收人选择，未被列入推荐名录或列入推荐名录后因违纪违规被依法取消征收评估资格的单位不得从事征收评估活动，列入推荐名录的单位因违反相关规定被停业整改的单位,在整改期内不得作为推荐对象。

申请备案时，应当提交下列资料：

- 1、从事国有土地上房屋征收评估登记表；
- 2、企业法人营业执照及相关证明；
- 3、房地产价格评估机构资质证书；
- 4、从业人员登记表、房屋征收评估业务培训合格证、专职房地产估价师注册证、劳动合同、劳动部门出具的在本单位缴纳相关保险的证明；
- 5、其他相关材料。

第六条 房地产评估机构应当遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照有关规定对被征收房屋和产权调换房屋进行评估。

任何组织或者个人不得非法干预征收评估活动和评估结果。

第七条 列入市区当年从事征收评估机构推荐名录的单位，经负责该项目的征收部门(以下简称征收部门)委托，可以在资质许可条件下从事以下活动：

- 1、参与征收项目的调查摸底，进行项目概算资金评估；
- 2、进行市场调查，确定相关评估对象的评估时点、价值内涵、评估依据、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取工作。
- 3、对被征收房屋和产权调换房屋进行评估；
- 4、根据被征收人或者房屋征收部门的申请，对评估价值有异议的进行复核评估。
- 5、对征收范围内部分构筑物重置价进行评估；

第八条 房屋征收评估应当遵循下列程序：

- 1、接受评估委托，明确基本事项；2、拟订作业方案；3、查阅相关资料，开展前期调查；4、进行现场勘察；5、依据评估规则，进行评估测算,出具初评结果报告；6、向委托的房屋征收部门提供分户的初步评估结果；7、配合委托的房屋征收部门现场公示初评结果；8、安排人员现场答疑；9、公示期满后，在规定期限内出具评估报告；10、向征收部门提交整体评估报告和分户评估报告；11、向被征收人转交分户评估报

告；12、受理复核申请，按规定组织复核；10、汇总相关资料归档。

第九条 房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；被征收人在规定时间内协商不成的，负责该项目的房屋征收部门可以通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等方式确定。

房屋征收部门规定被征收人协商选定房地产价格评估机构的时间应当不少于五个工作日。

第十条 确定房地产价格评估机构应当遵循以下程序：

（一）房屋征收部门向社会发布征收评估信息。

（二）具有相应资质的房地产价格评估机构报名。

（三）房屋征收部门按照报名先后顺序公布具有相应资质的房地产价格评估机构名单。

（四）被征收人在规定时间内协商选定房地产价格评估机构，并将协商结果书面告知房屋征收部门。

（五）被征收人在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人投票决定或者通过摇号、抽签等方式确定。采用投票方式时，超过百分之五十的被征收人选择同一房地产价格评估机构的，为多数决定；不足百分之五十的，采取摇号、抽签等方式确定。

（六）房屋征收部门公布被征收人协商选定或者通过多数决定、随机选定等方式确定的房地产价格评估机构。

通过多数决定、随机选定等方式确定房地产价格评估机构的过程和结果，应当经过公证机构依法公证。

第十一条 房地产估价机构选定后，房屋征收部门应当向房地产估价机构出具房屋征收评估委托书，并与其签订书面房屋征收评估委托合同。并自征收评估委托合同订立之日起的5日内，报市征收主管部门备案。

未签订书面房屋征收评估委托合同的，不得进行房屋征收评估活动。

第十二条 签订征收评估委托合同后，房屋征收部门应当向房地产估价机构提供被征收房屋价值评估所必需的被征收房屋的权属、区位、性质、建筑面积、建筑结构、建成时间等情况和资料，被征收人应当配合提供。

房屋征收部门或者被征收人未如实提供有关资料或者不协助进行实地查勘而造成评估结果失实的，应当承担相应责任。

第十三条 被征收人有义务向评估机构如实提供房地产相关资料、协助评估机构开展现场调查、勘测、拍摄等工作。

被征收人提供的资料包括：1、房屋所有权证或建设工程规划许可证；2、土地使用权证；3、户籍证件；4、合法的公有住房租赁手续；5、设有典权、抵押权的相关证件；6、工商营业执照、税务登记证及完税凭证；7、其他相关有效证件。

第十四条 评估机构应当按照委托合同约定的时间和要求完成评估，向征收部门出具评估报告（包括分户评估报告）。评估机构未按照约定的时间和要求完成评估，或者评估失实的，应当承担相应的法律责任。

第十五条 评估机构承接评估业务后，必须成立项目组。项目组成员不得少于3人，其中，注册房地产估价师不得少于2人。

如遇项目特殊或项目户数众多，征收部门可结合项目特点，对评估机构的专业技术人员另作其他要求。

第十六条 评估机构在评估作业前，应当编制项目评估作业方案，并报征收部门备案。

评估作业方案应包含以下内容：组织领导、人员分工、作业程序、进度计划、质量保证、服务承诺等内容。

第十七条 房屋征收评估人员应当参加市房屋征收主管部门组织的培训、考核，取得《房屋征收评估上岗证》后，方可从事房屋征收评估工作。

房屋征收评估人员应当向被征收人出示《房屋征收评估上岗证》，并做好评估咨询、解释工作；未出示《房屋征收评估上岗证》的，被征收人有权拒绝配合评估。

第十八条 房地产估价机构应当到被征收房屋现场逐户进行实地查勘，核对评估对象状况，做好实地查勘记录，拍摄反映被征收房屋外观和内部状况的影像资料，并妥善保管。

被征收房屋实地查勘记录，应当由被征收人、房屋征收部门有关人员和实地查勘的注册房地产估价师等共同签字认可。

因被征收人原因不能对被征收房屋进行入室实地查勘、拍摄影像资料或者被征收人不同意在实地查勘记录上签字的，应当由房屋征收部门、房地产估价机构相关人员在实地查勘记录上签字说明，并请无利害关系的第三人见证签字，同时在出具的评估报告中应当对相关情况作出说明。

第十九条 被征收人不配合评估，在征收期限内不提供合法书证，影响征收工作正常进行的，评估机构可依据被征收房屋的外观状况和合法书证材料等进行评估，并在评估报告中作出相应说明，同时附无利害关系的第三人见证材料。

第二十条 评估机构出具的评估报告必须符合《房地产估价规范》的要求。评估机构应对照下列事项对评估报告进行自检：

- (一) 适用政策是否有误；
- (二) 评估时点是否与房屋征收公告颁发日期相一致；
- (三) 评估的技术路线是否正确；
- (四) 评估方法的选用是否恰当；
- (五) 评估的价格是否合理；
- (六) 评估报告内容是否缺项；
- (七) 有否存在错评、漏评现象；
- (八) 相关当事人名称或姓名是否有误；
- (九) 房屋的坐落、朝向、面积等是否有误；
- (十) 有否按规定有两名估价师签字、盖章；
- (十一) 报告是否有错别字；
- (十二) 是否存在其他问题。

第二十一条 评估机构在出具正式评估报告前，应当按照房屋征收评估委托书或者委托合同的约定，向房屋征收部门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 5 日，公示期间应当安排负责房屋征收评估项目的注册房地产估价师进行现场说明解释。存在错误的，房地产价格评估机构应当修正。对被征收人反映的确实属错估的部分，注册房地产估价师应当现场予以记录，并由房地产估价机构进行修改、完善。

分户初步评估结果公示期满后，房地产价格评估机构应当向房屋征收部门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。房屋征收部门应当及时向被征收人转交分户评估报告。评估报告送达人及被征收人《送达回证》上签字。

整体评估报告和分户评估报告应当由负责房屋征收评估项目的两名以上注册房地产估价师签字，并加盖房地产价格评估机构公章。不得以印章代替签字。

第二十二条 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，自收到评估报告之日起 10 日内，可以向房地产估价机构申请复核评估。

申请复核评估的，申请人应当向房地产估价机构提出书面复核评估申请，并指出评估结果或者评估报告存在的问题。复核评估费用由房地产估价机构承担。

原房地产价格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，改变原评估结果的，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。

第二十三条 被征收人或者房屋征收部门对原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，向南通市房屋征收评估专家委员会申请鉴定，申请人应当提出书面申请并按规定预缴鉴定费，如鉴定改变原评估结果的，其费用由原评估机构承担，未改变的，其费用由申请人承担。其书面鉴定申请应当包括以下内容：

- （一）申请人、鉴定房屋座落等基本情况；
- （二）申请的具体事由；
- （三）房地产价格评估报告和复核结果通知；

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。

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；评估报告存在技术问题的，出具评估报告的房地产价格评估机构应当改正错误，重新出具评估报告。

第二十四条 评估机构应当做好项目评估的后期服务工作，确保项目后期服务工作到位、人员到位。征收评估委托合同中应就上述内容明确约定，评估机构应作出服务承诺。

第二十五条 评估机构在某一项目评估结束后，应按档案管理的要求，在一个月内完成相关的资料收集归档工作，建立一户一档，实行专人保管。

第二十六条 承担征收评估工作的房地产价格评估机构不得与房屋征收当事人有利害关系，不得采取迎合征收当事人不当要求、虚假宣传、恶意压低收费等不正当手段承揽房屋征收评估业务。

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的违法违规行为，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》等规定处罚。违反规定收费的，由政府价格主管部门依照《中华人民共和国价格法》规定处罚。

市房管局建立房地产评估机构及人员信用档案，相关信息将及时在本局网站上向社会公布。

第二十七条 本办法自颁发之日起实施。

市政府关于贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》的若干意见

(通政发〔2011〕71号)

崇川区、港闸区人民政府，市经济技术开发区管委会，市有关部门和单位：

为规范市区国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）的合法权益和城市建设的顺利实施，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《省政府关于印发江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题规定的通知》（苏政发〔2011〕91 号）、住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）精神，结合我市实际，制定本意见。

一、崇川区、港闸区政府负责辖区内的房屋征收与补偿工作。市经济技术开发区管委会受市政府委托，负责辖区内的房屋征收与补偿工作。市政府负责市区范围内（不含通州区）投资规模大以及跨区域等建设活动涉及的房屋征收与补偿工作，由市房屋征收部门协调推进，项目所在区政府（管委会）组织实施。

市住房保障和房产管理局是市政府房屋征收部门，承担由市政府作出征收决定的房屋征收与补偿工作，负责房地产价格评估机构、征收实施单位的管理，组织对征收工作人员的培训，指导、监督各区房屋征收部门的房屋征收与补偿工作。各区政府明确的房屋征收部门，承担由区政府作出征收决定的房屋征收与补偿工作。

房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作，房屋征收实施单位不得以营利为目的。房屋征收部门负责对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为进行监督，并对其行为后果承担法律责任。

市发展改革、规划、国土、城乡建设、财政、物价、审计、监察等部门应当按照各自职责，密切配合，保障房屋征收与补偿工作顺利实施。

二、各区政府（管委会）应当从本辖区经济社会发展的实际出发，根据本辖区国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划编制年度房屋征收计划，并于当年 10 月 31 日前将下一年度的房屋征收计划送市房屋征收部门。市房屋征收部门汇总后，会同市发展改革等部门进行审核，并报市政府批准。

三、申请政府征收国有土地上房屋的单位，应当向房屋征收部门报送下列资料：

1. 发展改革部门出具的建设活动符合国民经济和社会发展规划的证明材料，其中保障性安居工程建设、旧城区改建项目还应当提供纳入国民经济和社会发展年度计划的证

明材料；2. 规划部门出具的建设活动符合城乡规划和专项规划的证明材料及附图；3. 国土部门出具的建设活动符合土地利用总体规划的证明材料；4. 征收补偿初步方案；5. 办理专项存款业务的金融机构出具的征收补偿费用资金证明或已落实的安置房费用证明；6. 法律、法规和规章规定需要提交的其他资料。

房屋征收部门应当自收到征收申请之日起 5 个工作日内，书面通知国土、规划、产权交易、产权监理、公安、工商等部门和单位，暂停办理征收范围内新建、扩建、改建房屋，改变房屋和土地性质、用途，房屋析产、买卖、租赁和抵押，户口迁入或分户，新办工商营业执照等相关手续，暂停办理期限最长不得超过 1 年。同时对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当予以配合。调查结果由房屋征收部门在房屋征收范围内向被征收人公布。被征收人对调查结果有异议的，应当自调查结果公布之日起 5 日内以书面形式向房屋征收部门提出。房屋征收部门应当自收到异议之日起 10 个工作日内予以核实，并书面答复被征收人。由区政府负责征收的项目，调查结果报市房屋征收部门备案。

房屋征收部门自调查登记、核实工作结束之日起 15 个工作日内，拟定征收补偿方案，进行社会稳定风险评估并形成评估报告，一并报送本级政府；区政府负责征收的项目，同时报市房屋征收部门。征收补偿方案应当包括房屋征收的目的和范围、补偿方式和补偿方式选择权、各类补偿、安置房价格、补助和奖励标准、用于产权调换房屋的地点及面积、搬迁费、临时安置费或周转用房、搬迁过渡方式及期限、签约期限等内容。房屋征收的补助和奖励办法，崇川区、港闸区由区政府制定并报市房屋征收部门备案，市经济技术开发区由管委会提出报市政府批准后实施。

四、市或区政府在收到房屋征收部门提交的征收补偿方案和社会稳定风险评估报告之日起 10 个工作日内，组织相关部门和单位，对房屋征收补偿方案和社会稳定风险评估报告进行论证，并在房屋征收范围内及政府门户网站上公开征求意见，征求意见期限不少于 30 日。被征收人认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》的，应当在征求意见期限内提交书面意见，并附本人身份证明和房屋权属证明。征求意见情况和根据公众意见修改的情况，由市或区政府在房屋征收范围内及政府门户网站上及时公布。

因旧城区改建需要征收房屋，50%以上的被征收人认为征收补偿方案不符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的，市或区政府应当组织由被征收人、公众代表和有关方面参加的听证会。听证会举行的时间、地点、听证事由等事项，应当在举行听证会的 7 日前在政府门户网站及房屋征收范围内公布。

房屋征收决定作出前，市或区政府应当组织规划、国土、城管等有关部门依法对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为合法建筑，应当给予补

偿；对认定为未超批准期限的临时建筑，应当结合剩余使用年限，给予适当补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

市或区政府应当根据论证、征求意见、听证等情况，修改完善征收补偿方案，依法及时作出征收决定。涉及被征收人数量在 400 户（含）以上的房屋征收，还应当经政府常务会议集体讨论决定。区政府负责征收的项目作出决定前，需经市房屋征收部门组织市相关部门会商同意。市或区政府在房屋征收决定作出之日起 5 个工作日内，将征收决定在房屋征收范围内及政府门户网站上公告。公告应当载明征收补偿方案，行政复议、行政诉讼权利，现场咨询接待点、监督举报电话等事项。被征收人对房屋征收决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。房屋被依法征收的，其国有土地使用权同时收回。

五、房屋征收部门应当设立房屋补偿费用专项帐户，建立健全征收补偿资金使用审批程序，做到征收补偿费用足额到位、专户存储、专款专用，市监察、审计等部门要加强对资金使用情况的监督，保证房屋征收工作进行顺利。房屋征收补偿费用按照征收范围内被征收房屋的总建筑面积乘以被征收房屋所在地或周边二手住房平均交易单价后确定，或者按照被征收范围内房屋采样评估的价格确定。已支付用于购买、建设产权调换房屋的费用，视同实际到账费用。已落实的产权调换房屋费用可以折价计入征收补偿费用，折价金额按照产权调换房屋的总建筑面积乘以二手住房平均交易单价后确定，或者按照评估价格确定，折价金额最多不得超过征收补偿费用的 60%。

六、房屋征收部门在房屋征收决定公告的同时，应当公开向社会发布征收评估信息，并按报名先后顺序公布具有相应资质的房地产价格评估机构名单。被征收人应当自房屋征收部门公布名单之日起 5 日内协商选定房地产价格评估机构。被征收人在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门组织被征收人投票决定或者通过摇号、抽签等方式确定。采用投票方式时，超过 50% 的被征收人选择同一房地产价格评估机构的，为多数决定；不足 50% 的，采取摇号、抽签等方式确定。通过多数决定、随机选定等方式确定房地产价格评估机构的过程和结果，应当经过公证机构依法公证。

七、房屋征收决定作出后，应当根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十七条第一款的规定，对被征收人给予补偿。被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》以及市有关部门制定的评估技术细则评估确定。对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

被征收人选择房屋产权调换的，市或区政府应当提供用于产权调换的房屋，并与

被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。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的市场价值。用于产权调换房屋的价值由评估被征收房屋价值的同一家房地产价格评估机构评估确定。因旧城区改建征收个人住宅，被征收人选择在改建地段就近进行房屋产权调换的，市或区政府提供改建地就近地段的房屋进行安置。

被征收人仅有一处住房且可能获得的货币补偿金额低于征收补偿最低标准的，应当按照征收补偿最低标准给予补偿。征收补偿最低标准为 45m^2 乘以所在区上一年度物价部门核定的经济适用房平均销售价格。如被征收人不选择货币补偿的，由房屋征收部门提供建筑面积为 45m^2 的限价房（多层）给予安置，如安置房大于 45m^2 的，超出面积部分按照政府规定的价格结算。

如被征收人自愿选择低价位商品房进行产权调换，其补偿标准及程序按原规定执行。

八、对评估确定的被征收房屋价值有异议的，被征收人可以自收到评估报告之日起 10 日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。原房地产价格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。对复核评估有异议的，可以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。房屋评估、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。

九、征收按政府定价缴纳房租的国有直管或单位自管公有住宅房屋（1998 年 12 月 1 日前已租赁），房屋承租人在市区范围内无其他住房且未与被征收人就解除租赁关系达成协议的，应当对被征收人进行产权调换，被征收人与承租人重新订立租赁合同，产权调换后的房屋依约由原房屋承租人承租；房屋承租人在市区范围内有其他住房的，被征收人有权选择补偿方式。被征收人选择货币补偿的，被征收房屋的重置价格结合成新的部分补偿给被征收人，其余补偿给房屋承租人。征收按政府定价缴纳房租的公有非住宅房屋（1998 年 12 月 1 日前已租赁），按照被征收房屋评估市场价的 30% 对被征收人进行补偿，其余补偿给承租人。

征收按市场协议租金承租的房屋，对被征收人进行补偿。因房屋征收导致租赁合同无法履行的，由租赁双方按照租赁合同的约定或相关法律法规处理。

十、对因征收非住宅房屋造成停产停业损失的补偿，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评估确定。停产停业损失补偿根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。房屋被征收前的效益的计算办法，崇川区、港闸区由区政府制定并报市房屋征收部门备案，市经济技术开发区由管委会提出报市政府批准后实施。

被征收人擅自将住宅房屋改变为生产、经营性用房的，征收时不给予停产停业损失补偿；擅自改变非住宅房屋用途的，按照原用途计算停产停业损失。被征收住宅房屋于 2010 年 7 月 1 日前已经改变为生产、经营性用房，并取得工商营业执照、持续营业 1 年以上的，可以结合实际营业年限按照适当比例给予停产停业损失补偿。营业年限在 1 年（含）以上 3 年以下的，按照年平均效益的 40% 给予一次性补偿；3 年（含）以上 5 年以下的，按照年平均效益的 60% 给予一次性补偿；5 年（含）以上的，按照年平均效益的 80% 给予一次性补偿。

十一、征收个人住宅，被征收人经审核符合住房保障条件的，按有关规定优先给予住房保障。

被征收人获得征收补偿后仍符合申请购买经济适用房或者申请廉租住房租赁补贴、租赁廉租住房、租赁公共租赁住房条件的，由市、区政府给予优先保障。申请廉租住房租赁补贴的，由住房保障主管部门自被征收人签订补偿协议并实际搬迁后的次月发放廉租住房租赁补贴。申请购买经济适用房、租赁廉租住房或者公共租赁住房的，其保障次序列同期申请的非被征收人之前。

十二、房屋征收决定作出后，由房屋征收部门与被征收人就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项，订立补偿协议。补偿协议由市房屋征收部门统一实行网上备案管理。补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。由区政府负责征收的项目完成后，市房屋征收部门组织相关部门验收备案。

房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请本级政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。补偿决定应当包括本意见规定的有关补偿协议的事项。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

十三、市或区政府对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或者补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。严禁采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；违反治安管理规定或者其他行政管理规定的，由公安机关或者有关部门依法予以处罚。对直接负责的主管人员和其他行政机关直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。禁止建设单位参与搬迁活动。

因征收房屋造成搬迁的，由房屋征收部门向被征收人支付搬迁费。选择房屋产权调换的，在产权调换房屋交付前，由房屋征收部门向被征收人支付临时安置费或者提

供周转用房。搬迁费、临时安置费标准，崇川区、港闸区由区政府制定并报市房屋征收部门备案，市经济技术开发区由管委会提出报市政府批准后实施。

十四、被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由市、区政府依法申请人民法院强制执行。强制执行申请书应当附补偿金额和专户存储账号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。

十五、房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案，并在订立补偿协议或者作出补偿决定后，向被征收人公布分户补偿情况。审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，每年公布审计结果。

十六、本意见适用于崇川区、港闸区、市经济技术开发区国有土地上房屋征收与补偿工作。各县（市）和通州区可参照本意见制定辖区内国有土地上房屋征收与补偿工作的具体规定，市房屋征收部门做好业务指导和监督检查工作。

本意见自印发之日起施行。2003年2月19日市政府公布的《南通市城市房屋拆迁管理办法》（通政发〔2003〕16号）予以废止。《国有土地上房屋征收与补偿条例》施行前已经依法取得房屋拆迁许可证的项目，继续沿用原城市房屋拆迁管理的有关规定办理，但政府不得责成有关部门强制拆迁。

二〇一一年十月二十三日

市政府办公室关于加快推进市区国有土地上非住宅房屋征收工作的指导意见

(通政办发〔2012〕164号)

崇川区、港闸区人民政府，市经济技术开发区管委会，市有关部门和单位：

为适应南通建设“一中心三城市”的发展要求，又好又快地推进房屋征收工作，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》、《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》以及《市政府关于贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉的若干意见》等法律法规和文件精神，现就进一步推进市区（崇川区、港闸区、市经济技术开发区，下同）国有土地上非住宅房屋征收工作，提出如下指导意见：

一、坚持市场化评估补偿原则

（一）征收非住宅房屋，要严格遵循《南通市市区国有土地上房屋征收补偿评估技术细则》（试行）（通房发〔2011〕97号），实行市场化评估。非住宅房屋的界定，以房屋所有权证和土地使用权证上标明的用途为准，房屋所有权证未标明用途的，以产权档案中记录的用途为准。

（二）非住宅房屋的价值评估，应综合考虑区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、结构等方面的因素，对被征收非住宅房屋价值的补偿，不得低于类似房地产的市场价格。评估时应首选市场比较法，因案例收集等原因无法适用市场比较法时，应综合运用收益法、商业街区基准价格修正法、成本法（重置成新法）等多种方式进行评估。

（三）市房管局应会同市物价局、市国土资源局，根据市场变化情况，定期调整、发布评估基准价。各区应抓紧做好相关衔接工作，确保市场化评估规范有序进行。

二、严格评估工作机制

（一）区房屋征收部门统一组织征收评估信息的发布、评估机构的报名和确定等相关工作，不得以任何形式下放到街道或社区。征收评估信息由区房屋征收部门在市房产信息网站、区政府（管委会）网站或市级以上新闻媒体公开发布，符合资质要求且无不良信用记录的房地产价格评估机构平等参与报名，各区不得自行设置任何影响平等报名的限制性条件。经被征收人协商选定或经公证抽签确定的房地产价格评估机构，必须在政府网站和征收范围内进行公布，同时报市房屋征收部门备案。未经公开

程序选定房地产价格评估机构的，不得实施征收。

（二）房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展评估，任何单位和个人不得干预，区房屋征收部门和项目所在街道、社区，不得向房地产价格评估机构收取除资料复印费以外的其它任何费用。区房屋征收部门应及时掌握评估进展情况，并帮助协调解决评估过程中的各类问题。

（三）市房管局要会同市监察、财政、国土、审计、物价等部门加强对房地产价格评估机构的监管，建立信用档案；对各区征收项目房地产价格评估机构的报名、选定工作实施监督，发现违规行为及时调查处理。同时，按不少于征收项目个数的 30% 抽取评估报告、进行现场检查，发布征收补偿政策监督检查报告，并将抽查情况列入市对区综合经济考核中有关“征收面积”指标的考核内容。

三、完善征收补偿方式和内容

（一）非住宅房屋的补偿以货币补偿为主，补偿的内容包括房屋价值、土地价值、附属设施、停产停业损失、搬迁费用等项目。土地价值补偿应考虑出让、划拨、国有租赁等不同情形，工业、仓储用地补偿应兼顾异地自行安置时投资强度的影响因素，附属设施补偿应考虑报废性拆除的特殊情形，停产停业损失应考虑被征收人的利润、纳税等效益状况。各区还可制定具体的奖励和补助办法，鼓励被征收人按期搬迁、配合搬迁。

（二）对因旧城区改建需要搬迁的工业项目，符合国家产业政策并适合在市区发展的，由市经信委牵头，会同市规划、国土等部门及各区政府（管委会）审核并报市政府批准，按一定程序在相应的工业集中区安排工业用地、建设标准厂房予以安置。各区政府（管委会）要通过盘活存量、安排一定比例的增量建设用地用于多层标准厂房建设。具体办法由市经信委牵头，会同市国土、财政、国资等部门及各区政府（管委会）研究确定。

（三）作出征收决定前，各区要组织有关部门对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定，对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿，经市规划部门作出处罚决定后，由区政府（管委会）组织实施拆除，防止因拆违不力影响项目建设。对征收过程中因历史遗留、权属争议等因素产生的具体问题，由各区按照以人为本、实事求是的原则集体会办妥善解决。

四、增强征收工作的计划性

（一）各区政府（管委会）应于每年 10 月底前，会同建设项目的牵头责任部门，提出下一年度建设项目房屋征收计划报市房管局，市房管局在充分征询各方意见的基础上报市政府批准，并于当年 12 月底前下达各区，作为下一年度考核目标。征收计

划要排到月度、分到街道。需要追加或调整征收计划的，参照上述程序执行。

（二）纳入年度征收计划的项目，按照从紧、从快的原则，在当年2月底前全部完成调查摸底，按月分批次、有步骤实施征收；所有项目均要在9月底前全部启动，并在当年完成征收，原则上不得结转下一年度。

（三）各区政府（管委会）要会同市土地储备中心，对辖区内拟改造地块进行调查摸底，编制土地征收规划，并结合城市建设进度要求形成年度实施计划。各区在每年第四季度将下一年度征收实施计划与市土地储备中心进行对接，由市土地储备中心将相关地块列入下一年度收储计划，会同市发改、规划等部门及时办理立项、选址、勘界、征地、补偿等各项前期手续。市土地储备中心要在农用地转用指标、资金、组织推进等方面配合各区做好相关工作。

五、提高征收透明度和执行力

（一）征收补偿方案要在征收范围内及政府网站公开发布、听取公众意见，征求意见情况和根据公众意见修改的情况也要及时公布，不得以动员会、政策宣传材料代替网站公布，未按规定公布的，不得实施征收。各区还应在政府网站设立专栏，将现行涉及国有土地上房屋征收的法律法规、政策文件和评估标准予以公开，接受被征收人的查阅和监督。

（二）征收市级机关、国有企事业单位非住宅房屋、搭建物的，所涉部门和单位应予积极配合，具体签约、拆除工作由各区组织推进，市纪检监察部门督办。因非合理要求影响征收工作进度的，由纪检监察部门会同组织部门约谈单位主要负责人。区级机关、国有企事业单位及街道、村组（社区）集体经济组织的非住宅房屋、搭建物的征收、拆除工作，参照执行。

（三）对非住宅房屋征收过程中出现的普遍性问题，由区政府（管委会）及时提请市依法实施国有土地上房屋征收与补偿工作联席会议协调会商。对因征收引发的行政复议、诉讼案件，各区要加强与市法制办、市中级人民法院的对接沟通，及时化解矛盾。对进入司法强制执行程序的案件，要及时向人民法院提交强制执行申请书及相关符合法律要求的材料，以便人民法院依法快受理、快审理、快裁定。对社会闲杂人员等介入征收、影响征收顺利进行的，在查清事实、掌握证据的基础上，公安机关应予严厉打击。

六、建立巡查点评机制

各区政府（管委会）作为国有土地上非住宅房屋征收实施和推进的主体，要依法规范开展征收补偿工作，进一步加大组织推进力度，确保征收工作平稳有序推进。市房管局要会同市监察局、财政局、审计局以及项目牵头责任部门，按照征收计划和时

间节点要求进行进度巡查，按月通报各区征收启动、推进、竣工及维稳情况，并点评到具体项目、区和街道。

七、本意见自印发之日起实施。非住宅房屋以协议方式置换动迁的，参照本意见执行。

南通市人民政府办公室

2012年9月19日

市委办公室 市政府办公室关于进一步做好市区 国有土地上房屋征收工作的通知

(通办发〔2013〕7号)

通州、崇川、港闸区委、人民政府，市委各委办局，市各委办局，市各人民团体，市各直属单位：

为进一步依法、有序做好房屋征收工作，确保“拆得稳、拆得好、拆得快，拆得让群众满意”，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(2011年国务院第590号令)、住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)、《省政府关于印发江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题规定的通知》(苏政发〔2011〕91号)等法律法规和文件精神，结合市区实际，现就进一步做好国有土地上房屋征收工作通知如下：

一、进一步健全房屋征收管理体制

按照“市级服务、区级推进、街办实施”的原则，进一步健全市区房屋征收管理体制。

(一) 建立健全三级征收管理体制。市住房保障和房产管理局作为市房屋征收管理部门，应加强对市区房屋征收与补偿实施工作的政策研究、协调、指导、考核和行业准入管理。区房屋征收部门作为辖区内房屋征收与补偿责任主体，要切实增强责任意识，严格落实房屋征收各项规定，推进依法、规范征收。各镇(街道)成立征收工作站(中心)，作为房屋征收实施单位，受区房屋征收部门的委托，承担房屋征收、补偿与安置的具体工作。征收工作站(中心)接受镇(街道)和区房屋征收部门的双重领导，绩效考核以区房屋征收部门考核为主。

(二) 规范征收实施中的购买服务。原有的房屋拆迁企业一律不得作为房屋征收与补偿工作的实施单位。征收工作站(中心)可通过购买服务，选择征收服务机构，从事协助调查、登记、宣传等工作。征收服务机构的选择，由各区房屋征收部门在监察、审计部门的监督下，通过招投标程序确定，结果报市房屋征收管理部门备案，严禁将招投标工作以任何形式下放到镇(街道)。征收工作站(中心)与选定的征收服务机构签订劳务外派合同，按合同选派人员、支付服务费用。征收服务机构必须符合市房屋征收管理部门规定的条件和要求。

二、进一步规范房屋征收程序

市区房屋征收项目要严格按照入户调查登记、调查结果公开、补偿方案拟定、组

织方案论证、走访征求意见、社会风险评估、项目启动审查等规定程序实施，确保征收工作依法、规范开展。

（三）严格落实政府主导的入户调查和结果公开制度。房屋征收范围确定后，由区房屋征收部门与项目所在的镇（街道）征收工作站（中心）及征收评估机构的人员共同组成调查工作小组，对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况进行调查登记，对于未经登记的建筑，由区政府（管委会）组织区法院、监察、法制、发改、规划、国土等部门进行会商、认定和处理，市房管、规划、国土等相关部门做好配合工作。不得将调查登记工作委托给征收评估机构或征收服务机构单独实施。房屋调查登记以及未经登记建筑的认定处理办法由市统一制定。

调查结果由区房屋征收部门在征收范围内统一向被征收人公布，被征收人提出异议的，区房屋征收部门要及时予以核实，并书面答复。

（四）严格落实征收补偿方案论证制度。区房屋征收部门要按照程序合法、补偿标准合理、政策依据明确等原则，拟定征收补偿方案并报区政府（管委会）。区政府（管委会）要及时组织相关部门和单位对征收补偿方案进行科学论证，并形成论证意见。

（五）严格落实基层干部入户走访征求意见制度。征收补偿方案论证后，除在区政府（管委会）门户网站或征收现场进行公示征求意见外，由区房屋征收部门、镇（街道）征收工作站（中心）选派人员上门入户，实地走访，征求被征收人意见，并形成书面记录，作为修改完善征收补偿方案的依据。区房屋征收部门委托征收工作站（中心）开展入户征求意见工作的，必须有征收工作站（中心）正式工作人员参加，征收服务机构的工作人员不得单独入户。

（六）严格落实社会稳定风险评估制度。所有的房屋征收项目，在项目实施之前，必须全部实行社会稳定风险评估，未经社会稳定风险评估的项目一律不予启动。

（七）严格落实方案异议听证制度。对征收范围内 50%以上的被征收人认为征收补偿方案不符合规定的旧城区改建项目，由区政府（管委会）统一组织召开听证会，并将听证会信息在政府门户网站及房屋征收范围内公布。

（八）严格落实项目启动审查制度。在作出房屋征收决定前，由区政府（管委会）组织区法院、监察、法制、发改、规划、国土等相关部门，对项目征收决定前期的各个程序性环节进行严格审查，据此直接作出征收决定，并报市房屋征收部门备案。对有意回避征收或征收程序不规范的，由市监察、法制部门及时核实处理。对于因建设需要抢抓工期的项目，在群众自愿的前提下，由市规划部门对申请进行审核后提出项目位置范围（红线）及规划用途意见，经区政府批准，可实施协议搬迁。

三、进一步规范房屋征收实施行为

（九）进一步规范补偿洽谈主体资格。镇（街道）征收工作站（中心）的公职人员为征收补偿的洽谈主体，区房屋征收部门为签约主体，征收服务机构外派的劳务人员为协助洽谈人员，通过编入工作小组的形式参与洽谈，不得单独与被征收人商谈征收补偿事宜。

（十）进一步强化征收行业准入管理。要建立健全从业机构信用管理制度，建立信用档案，对评估机构、征收服务机构实行分级管理，评定的等级与市场准入挂钩。市房管局要牵头制定征收服务机构、从业人员的具体管理规定。从业机构及从业人员的信息在相关网站上公示。

（十一）进一步加强从业人员管理。要建立健全持证上岗制度。所有房屋征收工作从业人员（含征收工作站、征收评估机构、征收服务机构的人员）必须经市房管局统一培训，考试合格后凭证上岗，在入户商谈或评估时必须挂牌服务。各区不得自行发放上岗资格类证件，不得选用未经培训或培训不合格的人员从业。加强从业人员队伍信用管理。凡在征收工作中，有恐吓、威胁、停水、停电、断路等逼迫搬迁行为的，一经举报查实，6个月内停止上岗执业，情节严重的，吊销上岗证，如劳务外派人员有上述行为的，同时暂停与其所在征收服务机构的服务合约。触犯法律规定的，依法从严处理。

（十二）进一步强化征收信息公开。要强化征收政策、征收范围、补偿标准、补偿安置结果的全过程、全方位公开。各区除以动员会、编发资料做好政策宣传工作外，还应在区政府（管委会）网站设立征收政策专栏，接受被征收人的查阅和监督；每户补偿结果必须在房屋征收范围内公开，严禁签订空白协议。

（十三）进一步完善房屋征收纠纷调处机制。市房屋征收纠纷调处中心要强化全市房屋征收纠纷调解的指导、监督、协调、推进等功能，区房屋征收纠纷调处中心和镇（街道）征收工作站（中心）负责做好本行政区域和职责范围内房屋征收纠纷的具体调处工作。要继续完善房屋征收纠纷的排查、预警、处置机制，做到及时发现、及时调处，确保把矛盾化解在基层，化解在萌芽状态。

四、进一步强化对征收工作的监督考核

（十四）加大基层日常管理力度。各区政府（管委会）尽快制定完善辖区内征收工作站（中心）考核管理办法，可对具体从事征收工作人员发放专项补贴，对长期工作在征收一线、工作成绩突出、群众反映良好的干部，要优先考虑评先评优和提拔任用。对因管理缺位、造成较大负面影响的，对其负责人进行诫勉谈话，直至严肃处理。

（十五）发挥涉迁机关、国有企事业单位及公职人员带头作用。涉及机关、国有

企事业单位动迁的，一律按简易程序直接启动评估、洽谈，且应当在规定签约期限内带头签约、拆除，签约拆除工作由区组织推进实施，监察部门督办。逾期未签约的市级单位，由区政府（管委会）提出申请，市监察部门会同市组织、法制、房管等部门现场勘察、保全证据后，限期先拆除，再商谈补偿、安置事宜。限期仍未拆除的，市监察部门会同市组织部门，对相关单位主要负责人进行诫勉谈话。机关、国有企事业单位公职人员为被征收人的，应当带头签约、动迁，其所在单位主要负责人要负责帮拆。限期未拆除的，按照干部管理权限，由监察部门会同组织部门，对其所在单位主要负责人进行诫勉谈话。

各区政府（管委会）应加强梳理排查，及时掌握征收范围内作为被征收人的公职人员的表现，报市级机关作风建设目标责任制管理工作领导小组办公室。市级机关作风建设目标责任制管理工作领导小组办公室要牵头建立考核督查制度，将公职人员是否积极支持征收工作列入市级机关综合绩效考评内容。

（十六）严格落实定期巡查制度。市房管局要会同市组织、政法、监察、法制等部门，定期对各区执行征收政策、信息公开等情况进行巡查，巡查结果纳入对区委、区政府（开发区党工委、管委会）的年度考核。对社会闲杂人员、黑恶势力介入、扰乱房屋征收秩序的，政法部门要迅速采取措施，加大打击力度。

（十七）完善“平安征收”考核办法。市房管局会同市政法、监察等部门制定“平安征收”考核办法。对评估机构、房屋征收服务机构实行分级管理，评定等级与市场准入相挂钩，对有不良记录、评定等级较低的，暂停市场准入，待整改合格后方可准入从事房屋征收工作。

中共南通市委办公室
南通市人民政府办公室
2013年1月17日

关于印发《南通市区房屋征收服务机构管理暂行规定》的通知

(通房发〔2013〕26号)

各区房屋征收部门、市区各房屋征收服务机构：

为加强房屋征收服务机构管理，进一步规范市区国有土地上房屋征收行为，确保房屋征收工作顺利进行，根据国家、省、市有关要求，我局制定了《南通市区房屋征收服务机构管理暂行规定》，现予印发，请认真贯彻执行。

附件：《南通市区房屋征收服务机构管理暂行规定》

南通市住房保障和房产管

理局

2013年2月19日

南通市区房屋征收服务机构管理暂行规定

第一章 总则

第一条 为加强房屋征收服务机构管理，进一步规范市区国有土地上房屋征收行为，确保房屋征收工作顺利进行，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(2011年国务院令第590号)、《省政府关于印发江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题规定的通知》(苏政发[2011]91号)和《市委办公室、市政府办公室关于进一步做好市区国有土地上房屋征收工作的通知》(通办发[2013]7号)等文件精神，结合市区房屋征收工作的实际，制定本规定。

第二条 从事房屋征收服务的机构及人员，应遵守本规定。

本规定所称房屋征收服务机构，是指在本市工商部门注册登记、取得《南通市区房屋征收服务机构准入证》，并在市区从事房屋征收劳务服务的机构。房屋征收服务机构不得独立承担房屋征收与补偿工作。

本规定所称房屋征收服务人员，是指取得《南通市区房屋征收服务人员上岗证》、并经所在房屋征收服务机构委派，到镇(街)房屋征收工作站，参与房屋征收服务工作的人员。

第三条 市住房保障和房产管理局（以下简称市房管局）是市区房屋征收服务机构的行业主管部门，主要履行以下职责：

（一）负责《南通市区房屋征收服务机构准入证》和《南通市区房屋征收服务人员上岗证》的核发、年检、变更、注销登记等工作；

（二）负责房屋征收服务机构准入审查和公示；

（三）负责对房屋征收服务机构进行业务指导和人员上岗培训，开展行业经验交流与评比表彰活动；

（四）监督、指导房屋征收服务机构遵守国家法律、法规和政策，并依法开展相关活动。

第四条 区房屋征收部门履行以下职责：

（一）负责组织本区范围内所有房屋征收项目所需购买房屋征收服务的招投标；

（二）负责对在本区范围内从事房屋征收服务工作的房屋征收服务机构及人员的日常监管；

（三）监督房屋征收服务机构和人员按照合同履行工作职责。

第五条 镇（街道）房屋征收工作站履行下列职责：

（一）参与区房屋征收部门组织的房屋征收项目服务招投标；

（二）负责与中标的房屋征收服务机构签订房屋征收服务劳务委派合同，并按合同约定支付劳务费用；

（三）负责对房屋征收服务机构委派人员在具体征收服务工作中的日常监管；

（四）配合相关部门组织对房屋征收服务机构的专项检查。

第二章 房屋征收服务机构的准入和管理

第六条 市区房屋征收服务机构的准入应当具备以下条件：

（一）具有企业法人资格。房屋征收服务机构应在本地工商注册登记，取得企业法人营业执照。

（二）注册资本不少于 100 万元。

（三）具有与其业务活动相适应的从业人员。从业人员应不少于 20 名（其中超过法定退休年龄人员不得超过 20%），且均应取得《南通市区房屋征收服务人员上岗证》。

（四）法定代表人必须取得《南通市区房屋征收服务人员上岗证》，且能专职参与房屋征收服务工作。同时应当具有从事房屋征收（拆迁）工作（包括征收拆迁及评估工作）2 年以上的工作经历和大专以上学历，

（五）具有健全的内部管理制度。人力资源管理、项目服务管理、档案管理、财务管理、安全管理等各项内部管理制度健全。

（六）法律、法规规定的其他条件。

第七条 申请在市区从事房屋征收服务的机构，须向市房管局提交以下材料：

（一）准入申请书；

（二）企业法人营业执照；

（三）法定代表人的工作、学习经历证明、上岗证，以及专职从事房屋征收服务工作、无兼职的承诺书；

（四）从业人员的劳动合同、社保证明、学历证明、上岗证、公司章程（需载明自愿服从房屋征收行业管理的条款），并出具服从房屋征收行业管理的承诺书；

（五）其他相关材料。

第八条 经审核符合准入条件的，由市房管局颁发《南通市区房屋征收服务机构准入证》，并在市房管局门户网站上向社会公示准入名录，原则上一年公示一次。

第九条 取得《南通市区房屋征收服务机构准入证》、并经公示有效的房屋征收服务机构，可以从事以下工作：

（一）参与房屋征收服务的招投标活动；

（二）按合同外派劳务人员参与房屋征收服务工作；

（三）根据房屋征收部门、征收工作站的委托，从事与房屋征收服务相关的其他工作。

第十条 房屋征收服务机构应加强规范化建设，积极参与“平安征收”创建、诚信体系建设、党建工作、文明行业创建等活动，提升行业社会形象和信誉。

第三章 房屋征收服务人员管理

第十一条 房屋征收服务机构服务人员，应依法与所在单位建立劳动合同关系，经市房管局组织培训、考试合格，并取得《南通市区房屋征收服务人员上岗证》后，可从事以下工作：

（一）参与房屋征收项目的前期调查、摸底，征求意见、政策宣传等相关工作；

（二）参与房屋征收补偿安置工作的洽谈、签约、安置及相关善后工作；

（三）根据安排从事与房屋征收相关的其他工作。

第十二条 房屋征收服务机构人员在从业中应遵守下列规范：

（一）熟悉政策，规范操作。做到政策宣传解释到位；

（二）亮证上岗，接受监督。做到入户调查、洽谈、协商、签约等与征收工作站

人员同时入户、亮证上岗；

（三）仪表端庄，举止文明。严禁酒后与被征收人协商补偿安置等工作，严禁采取停电、停气、停水、断路、辱骂、殴打等野蛮暴力手段逼迁，严禁雇用无证及社会闲杂人员参与房屋征收相关工作；

（四）公正廉洁，诚实守信。严禁与被征收人、评估机构串通，违反政策、违规操作、弄虚作假、徇私舞弊，损害征收人利益；严禁克扣、降低补偿，损害被征收人利益；严禁接受和索要被征收人财物、接受被征收人安排的宴请、娱乐或其它消费活动；

（五）以身作则，支持动迁。凡本人涉迁的，要带头洽谈、带头签约、带头做工作。

第十三条 房屋征收服务人员应具备的基本条件：

（一）熟悉房屋征收政策及相关的法律、法规，具有胜任房屋征收服务工作的政策理论水平和实际应用能力；

（二）遵纪守法，作风正派，秉公办事，原则性强；热爱本职工作，具有敬业吃苦的精神和较强的工作责任心；

（三）具有高中以上文化程度，身体健康，有一定的组织协调能力和群众工作水平。

第十四条 有下列情形之一的，房屋征收部门不予核发上岗证：

（一）受过刑事处罚，被判实刑期满后不到 5 年的，或缓刑期满后不到 3 年的；

（二）违反《中华人民共和国治安管理处罚法》，被公安机关处以行政拘留以上处罚不满 2 年的；

（三）违反房屋征收服务行业相关规定，被吊销上岗证后未满 5 年的；

（四）其他不利于从事房屋征收服务工作的相关情形。

第十五条 房屋征收服务人员上岗证实行年检公示和现场公示。凡持有《南通市区房屋征收服务人员上岗证》的人员，应在每年 1 月份，将上岗证交由所在服务机构统一送市房管局进行年检，经年检合格的，市房管局在其门户网站上公示。年检不合格的，不得在市区从事房屋征收服务。在房屋征收项目实施过程中，从业人员上岗证由镇（街道）房屋征收工作站负责在房屋征收项目现场进行公示。

第十六条 房屋征收服务人员变动工作单位的，由新单位凭原上岗证和变更审批表到市房管局办理变更登记。房屋征收服务人员有征收服务项目未完成的，需经原所在单位同意后才能办理变更登记手续。上岗证遗失的，持证人凭报纸登载的遗失公告和所在房屋征收服务机构证明，到市房管局申请补发。

第四章 房屋征收服务招投标管理

第十七条 镇（街道）房屋征收工作站因工作任务需要，需请房屋征收服务机构派出人员协助从事具体房屋征收工作的，必须由区房屋征收部门通过招标方式，进行公开选择。

第十八条 区房屋征收部门组织招投标应坚持公开、公平、公正的原则，全程主动接受纪检（监察）、审计等部门和社会的监督。

第十九条 招投标的基本程序：

（一）信息发布。区房屋征收部门应通过市房管局门户网站、区政府网站等发布招投标信息，明确项目基本概况、招标条件、中标后的完成质量、时限、费用结算的标准、支付方式等要求，同时将本规定作为招投标文件一并向社会公布。

（二）接受报名。区房屋征收部门应安排专门人员，在规定时间、地点，公开接受报名，及时做好标书的封存工作。

（三）资格审查。报名时间截止后，区房屋征收部门应组织相关人员对投标单位的资格等进行审查，确认投标单位。

（四）组织评审。评标过程必须在纪检（监察）及审计部门的监督下进行。评审前，应通过抽签方式随机从评委库中抽取 7 名(含)以上单数人员组成评委，项目所在镇（街道）评委不得超过三分之一，抽取的评委在开标前不得向外公开。评审中，评委应独立、客观、公正进行评审，接受监督。评审后，相关评审资料应及时归档。

（五）签订房屋征收服务劳务委派合同。评标结束后，镇（街道）房屋征收工作站应及时与中标单位签订房屋征收服务劳务委派合同，明确双方权利义务。

第二十条 建立中标单位备案制度。凡中标单位，由组织招投标的房屋征收部门，在一周内将中标单位及派出人员名单报市房管局，由市房管局统一建立中标单位未完工程信息库，实行信息共享，作为各房屋征收部门在组织招投标时审核和评分之用。

第二十一条 建立房屋征收服务机构服务质量反馈制度。区房屋征收部门应在房屋征收服务机构中标项目实施结束后，对其服务质量作出评价，评价结果书面反馈给市房管局。评价结果为不满意的，区房屋征收部门需说明情况。凡当年服务质量评价有 3 次（含）以上为不满意的，计入该房屋征收服务机构的信用档案。

第五章 奖惩措施

第二十二条 房屋征收服务机构出现下列情形之一，由相关部门和单位给予表彰或奖励，表彰和奖励情况记入信用档案：

(一)在平安征收文明创建、房屋征收行业党建创新等活动中,经考评优秀的单位,由市房管局按适当比例予以表彰或向省推荐表彰;

(二)在从事房屋征收服务活动中,工作成绩突出,委托方反馈优秀的;

(三)其他有文件规定组织考评的,按文件规定评比表彰;

第二十三条 房屋征收服务机构出现下列情形之一的,由市房管局予以通报批评,限期整改,暂停承接业务;情节严重的,取消市场准入资格:

(一)中标后,擅自终止实施,对工程项目造成直接影响的;

(二)项目实施中,上岗人员到岗率低、未经允许随意增减或调换人员给征收推进工作造成影响的;

(三)单位从业人员违反本规定第十二条(一)或(二)项规范要求的;

(四)转包、分包房屋征收服务业务的;

(五)未经房屋征收部门组织招投标而承接房屋征收服务工作,或与其它房屋征收服务机构恶意串标的,或出租、出借《南通市区房屋征收服务机构准入证》给他人从事房屋征收服务的;

(六)单位从业人员违反本规定第十二条(三)或(四)项规范要求的。

以上第(一)、第(二)、第(三)项情形,只要其中一项情形出现一次的,给予单位通报批评,限期整改,暂停业务承接半年;出现两次的,暂停业务承接一年;出现三次的,取消市场准入资格。

以上第(四)、第(五)、第(六)项情形,只要其中一项情形出现一次的,取消市场准入资格。

房屋征收服务机构弄虚作假,骗取《南通市区房屋征收服务机构准入证》的,吊销《南通市区房屋征收服务机构准入证》和法定代表人的《南通市区房屋征收服务人员上岗证》,法定代表人5年内不得再申领《南通市区房屋征收服务机构准入证》和《南通市区房屋征收服务人员上岗证》。

第二十四条 房屋征收服务人员出现下列情形之一的,市房管局公开通报批评,暂停上岗资格6个月,情节严重的,取消上岗资格:

(一)房屋征收服务人员违反本规定第十二条(一)或(二)项规范要求的;

(二)未经房屋征收部门批准,擅自到其他单位、项目串岗执业从事征收服务活动的;

(三)房屋征收服务人员违反本规定第十二条(三)或(四)项规范要求的;

(四)因工作方法不当,引发群体性集访的;

(五)本人涉迁时,带头作用差,在签约率达到50%时仍未签约的;

以上第（一）项情形，出现一次的，公开通报批评，暂停上岗资格 6 个月；出现两次的，吊销《南通市区房屋征收服务人员上岗证》，取消上岗资格；

以上第（二）、（三）、（四）、（五）情形之一只要出现一次的，吊销《南通市区房屋征收服务人员上岗证》，取消上岗资格；

暂停上岗资格期满后要求复岗的，必须由所在单位申请，区房屋征收部门证明已整改到位，报市房管局批准同意后方可复岗。

房屋征收服务人员弄虚作假，骗取《南通市区房屋征收服务人员上岗证》的，吊销《南通市区房屋征收服务人员上岗证》，5 年内不得再申领《南通市区房屋征收服务人员上岗证》。

第二十五条 房屋征收服务机构信用等级被评为四星级的，在一个年度内，房屋征收服务机构可凭市房管局核发的加分卡，自行选择不超过 4 个房屋征收项目进行招标投标加分。加分值按正常评标得分值的 30% 加分、计算评标总分。如出现本规定第二十三条、二十四条情形被查处的，则取消加分资格，不再加分。房屋征收服务机构投标时，确定使用加分卡的，须将书面加分申请及有效的加分卡一并放入标书中，标书送出后加分卡不可撤回，使用的加分卡由招标人负责在加分后作注销登记并存入招标投标档案。

第二十六条 有下列情况之一的，单位或个人年检不予通过：

- （一）不参加继续教育培训或考试不合格的；
- （二）未按时参加年检的；
- （三）有违法违纪或违反行业规定行为，被取消市场准入资格的，或暂停承接业务，仍在暂停期内的；
- （四）一年内有三次以上群众投诉或被媒体公开曝光被查实的；
- （五）不直接从事房屋征收服务工作的。

第二十七条 国家、省另有规定的从其规定。

第二十八条 本规定自公布之日起施行。

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

中华人民共和国住房和城乡建设部令

第 14 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》已经第 7 次部常务会议审议通过，现予发布，自发布之日起施行。

住房和城乡建设部部长 姜伟新

2013 年 10 月 16 日

住房和城乡建设部决定对《房地产估价机构管理办法》（建设部令第 142 号）作如下修改：

一、第三条第二款、原第二十四条第五款中“城镇房屋拆迁”修改为“房屋征收”。

二、第五条第一款中“建设行政主管部门”修改为“住房城乡建设主管部门”，第二款中“房地产行政主管部门”修改为“房地产主管部门”。

其余条款依此修改。

三、增加一条作为第七条：“国家建立全国统一的房地产估价行业管理信息平台，实现房地产估价机构资质核准、人员注册、信用档案管理等信息关联共享。”

四、原第七条修改为“房地产估价机构资质等级分为一、二、三级。”

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门负责房地产估价机构资质许可。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当执行国家统一的资质许可条件，加强房地产估价机构资质许可管理，营造公平竞争的市场环境。

国务院住房城乡建设主管部门应当加强对省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门资质许可工作的指导和监督检查，及时纠正资质许可中的违法行为。”

五、原第十二条修改为“房地产估价机构资质核准中的房地产估价报告抽查，应当执行全国统一的标准。”

六、原第十三条修改为“申请核定房地产估价机构资质的，应当向设区的市人民

政府房地产主管部门提出申请，并提交本办法第十一条规定的材料。

设区的市人民政府房地产主管部门应当自受理申请之日起 20 日内审查完毕，并将初审意见和全部申请材料报省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当自受理申请材料之日起 20 日内作出决定。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当在作出资质许可决定之日起 10 日内，将准予资质许可的决定报国务院住房城乡建设主管部门备案。”

七、原第二十七条第（五）项修改为“价值时点”。

八、原第四十六条、第四十八条、第四十九条、第五十条、第五十二条中“县级以上人民政府房地产行政主管部门”修改为“县级以上地方人民政府房地产主管部门”。

此外，对部分条文的顺序作相应的调整和修改。

本决定自发布之日起施行。

《房地产估价机构管理办法》根据本决定作相应的修正，重新发布。

房地产估价机构管理办法

（2005 年 10 月 12 日建设部令第 142 号发布，根据 2013 年 10 月 16 日住房城乡建设部令第 14 号修正）

第一章 总则

第一条 为了规范房地产估价机构行为，维护房地产估价市场秩序，保障房地产估价活动当事人合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》和《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》等法律、行政法规，制定本办法。

第二条 在中华人民共和国境内申请房地产估价机构资质，从事房地产估价活动，对房地产估价机构实施监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称房地产估价机构，是指依法设立并取得房地产估价机构资质，从事房地产估价活动的中介服务机构。

本办法所称房地产估价活动，包括土地、建筑物、构筑物、在建工程、以房地产为主的企业整体资产、企业整体资产中的房地产等各类房地产评估，以及因转让、抵押、房屋征收、司法鉴定、课税、公司上市、企业改制、企业清算、资产重组、资产处置等需要进行的房地产评估。

第四条 房地产估价机构从事房地产估价活动，应当坚持独立、客观、公正的原则，执行房地产估价规范和标准。

房地产估价机构依法从事房地产估价活动，不受行政区域、行业限制。任何组织或者个人不得非法干预房地产估价活动和估价结果。

第五条 国务院住房城乡建设主管部门负责全国房地产估价机构的监督管理工作。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门负责本行政区域内房地产估价机构的监督管理工作。

市、县人民政府房地产主管部门负责本行政区域内房地产估价机构的监督管理工作。

第六条 房地产估价行业组织应当加强房地产估价行业自律管理。

鼓励房地产估价机构加入房地产估价行业组织。

第七条 国家建立全国统一的房地产估价行业管理信息平台，实现房地产估价机构资质核准、人员注册、信用档案管理等信息关联共享。

第二章 估价机构资质核准

第八条 房地产估价机构资质等级分为一、二、三级。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门负责房地产估价机构资质许可。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当执行国家统一的资质许可条件，加强房地产估价机构资质许可管理，营造公平竞争的市场环境。

国务院住房城乡建设主管部门应当加强对省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门资质许可工作的指导和监督检查，及时纠正资质许可中的违法行为。

第九条 房地产估价机构应当由自然人出资，以有限责任公司或者合伙企业形式设立。

第十条 各资质等级房地产估价机构的条件如下：

（一）一级资质

- 1.机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；
- 2.从事房地产估价活动连续 6 年以上，且取得二级房地产估价机构资质 3 年以上；
- 3.有限责任公司的注册资本人民币 200 万元以上，合伙企业的出资额人民币 120 万元以上；
- 4.有 15 名以上专职注册房地产估价师；
- 5.在申请核定资质等级之日前 3 年平均每年完成估价标的物建筑面积 50 万平方米以上或者土地面积 25 万平方米以上；
- 6.法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；
- 7.有限责任公司的股东中有 3 名以上、合伙企业的合伙人中有 2 名以上专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；
- 8.有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于 60%；
- 9.有固定的经营服务场所；
- 10.估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全；
- 11.随机抽查的 1 份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求；
- 12.在申请核定资质等级之日前 3 年内无本办法第三十三条禁止的行为。

（二）二级资质

- 1.机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；
- 2.取得三级房地产估价机构资质后从事房地产估价活动连续 4 年以上；
- 3.有限责任公司的注册资本人民币 100 万元以上，合伙企业的出资额人民币 60 万元以上；
- 4.有 8 名以上专职注册房地产估价师；
- 5.在申请核定资质等级之日前 3 年平均每年完成估价标的物建筑面积 30 万平方米以上或者土地面积 15 万平方米以上；
- 6.法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；
- 7.有限责任公司的股东中有 3 名以上、合伙企业的合伙人中有 2 名以上专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；
- 8.有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于 60%；
- 9.有固定的经营服务场所；
- 10.估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全；
- 11.随机抽查的 1 份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求；
- 12.在申请核定资质等级之日前 3 年内无本办法第三十三条禁止的行为。

（三）三级资质

- 1.机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；
- 2.有限责任公司的注册资本人民币 50 万元以上，合伙企业的出资额人民币 30 万元以上；
- 3.有 3 名以上专职注册房地产估价师；
- 4.在暂定期内完成估价标的物建筑面积 8 万平方米以上或者土地面积 3 万平方米以上；
- 5.法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；
- 6.有限责任公司的股东中有 2 名以上、合伙企业的合伙人中有 2 名以上专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；
- 7.有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于 60%；

8.有固定的经营服务场所；

9.估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全；

10.随机抽查的 1 份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求；

11.在申请核定资质等级之日前 3 年内无本办法第三十三条禁止的行为。

第十一条 申请核定房地产估价机构资质等级，应当如实向资质许可机关提交下列材料：

（一）房地产估价机构资质等级申请表（一式二份，加盖申报机构公章）；

（二）房地产估价机构原资质证书正本复印件、副本原件；

（三）营业执照正、副本复印件（加盖申报机构公章）；

（四）出资证明复印件（加盖申报机构公章）；

（五）法定代表人或者执行合伙人的任职文件复印件（加盖申报机构公章）；

（六）专职注册房地产估价师证明；

（七）固定经营服务场所的证明；

（八）经工商行政管理部门备案的公司章程或者合伙协议复印件（加盖申报机构公章）及有关估价质量管理、估价档案管理、财务管理等企业内部管理制度的文件、申报机构信用档案信息；

（九）随机抽查的在申请核定资质等级之日前 3 年内申报机构所完成的 1 份房地产估价报告复印件（一式二份，加盖申报机构公章）。

申请人应当对其提交的申请材料实质内容的真实性负责。

第十二条 新设立的中介服务机构申请房地产估价机构资质的，应当提供第十一条第（一）项、第（三）项至第（八）项材料。

新设立中介服务机构的房地产估价机构资质等级应当核定为三级资质，设 1 年的暂定期。

第十三条 房地产估价机构资质核准中的房地产估价报告抽查，应当执行全国统一的标准。

第十四条 申请核定房地产估价机构资质的，应当向设区的市人民政府房地产主管部门提出申请，并提交本办法第十一条规定的材料。

设区的市人民政府房地产主管部门应当自受理申请之日起 20 日内审查完毕，并将初审意见和全部申请材料报省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当自受理申请材料之日起 20 日内作出决定。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当在作出

资质许可决定之日起 10 日内,将准予资质许可的决定报国务院住房城乡建设主管部门备案。

第十五条 房地产估价机构资质证书分为正本和副本,由国务院住房城乡建设主管部门统一印制,正、副本具有同等法律效力。

房地产估价机构遗失资质证书的,应当在公众媒体上声明作废后,申请补办。

第十六条 房地产估价机构资质有效期为 3 年。

资质有效期届满,房地产估价机构需要继续从事房地产估价活动的,应当在资质有效期届满 30 日前向资质许可机关提出资质延续申请。资质许可机关应当根据申请作出是否准予延续的决定。准予延续的,有效期延续 3 年。

在资质有效期内遵守有关房地产估价的法律、法规、规章、技术标准和职业道德的房地产估价机构,经原资质许可机关同意,不再审查,有效期延续 3 年。

第十七条 房地产估价机构的名称、法定代表人或者执行合伙人、注册资本或者出资额、组织形式、住所等事项发生变更的,应当在工商行政管理部门办理变更手续后 30 日内,到资质许可机关办理资质证书变更手续。

第十八条 房地产估价机构合并的,合并后存续或者新设立的房地产估价机构可以承继合并前各方中较高的资质等级,但应当符合相应的资质等级条件。

房地产估价机构分立的,只能由分立后的一方房地产估价机构承继原房地产估价机构资质,但应当符合原房地产估价机构资质等级条件。承继原房地产估价机构资质的一方由各方协商确定;其他各方按照新设立的中介服务机构申请房地产估价机构资质。

第十九条 房地产估价机构的工商登记注销后,其资质证书失效。

第三章 分支机构的设立

第二十条 一级资质房地产估价机构可以按照本办法第二十一条的规定设立分支机构。二、三级资质房地产估价机构不得设立分支机构。

分支机构应当以设立该分支机构的房地产估价机构的名义出具估价报告,并加盖该房地产估价机构公章。

第二十一条 分支机构应当具备下列条件:

(一) 名称采用“房地产估价机构名称+分支机构所在地行政区划名+分公司(分所)”的形式;

(二) 分支机构负责人应当是注册后从事房地产估价工作 3 年以上并无不良执业记录的专职注册房地产估价师;

(三) 在分支机构所在地有 3 名以上专职注册房地产估价师；

(四) 有固定的经营服务场所；

(五) 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项内部管理制度健全。

注册于分支机构的专职注册房地产估价师，不计入设立分支机构的房地产估价机构的专职注册房地产估价师人数。

第二十二条 新设立的分支机构，应当自领取分支机构营业执照之日起 30 日内，到分支机构工商注册所在地的省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门备案。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当在接受备案后 10 日内，告知分支机构工商注册所在地的市、县人民政府房地产主管部门，并报国务院住房城乡建设主管部门备案。

第二十三条 分支机构备案，应当提交下列材料：

(一) 分支机构的营业执照复印件；

(二) 房地产估价机构资质证书正本复印件；

(三) 分支机构及设立该分支机构的房地产估价机构负责人的身份证明；

(四) 拟在分支机构执业的专职注册房地产估价师注册证书复印件。

第二十四条 分支机构变更名称、负责人、住所等事项或房地产估价机构撤销分支机构，应当在工商行政管理部门办理变更或者注销登记手续后 30 日内，报原备案机关备案。

第四章 估价管理

第二十五条 从事房地产估价活动的机构，应当依法取得房地产估价机构资质，并在其资质等级许可范围内从事估价业务。

一级资质房地产估价机构可以从事各类房地产估价业务。

二级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算以外的房地产估价业务。

三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定以外的房地产估价业务。

暂定期内的三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定、房屋征收、在建工程抵押以外的房地产估价业务。

第二十六条 房地产估价业务应当由房地产估价机构统一接受委托，统一收取费用。

房地产估价师不得以个人名义承揽估价业务，分支机构应当以设立该分支机构的房地产估

价机构名义承揽估价业务。

第二十七条 房地产估价机构及执行房地产估价业务的估价人员与委托人或者估价业务相对人有利害关系的，应当回避。

第二十八条 房地产估价机构承揽房地产估价业务，应当与委托人签订书面估价委托合同。估价委托合同应当包括下列内容：

- （一）委托人的名称或者姓名和住所；
- （二）估价机构的名称和住所；
- （三）估价对象；
- （四）估价目的；
- （五）价值时点；
- （六）委托人的协助义务；
- （七）估价服务费及其支付方式；
- （八）估价报告交付的日期和方式；
- （九）违约责任；
- （十）解决争议的方法。

第二十九条 房地产估价机构未经委托人书面同意，不得转让受托的估价业务。

经委托人书面同意，房地产估价机构可以与其他房地产估价机构合作完成估价业务，以合作双方的名义共同出具估价报告。

第三十条 委托人及相关当事人应当协助房地产估价机构进行实地查勘，如实向房地产估价机构提供估价所必需的资料，并对其所提供资料的真实性负责。

第三十一条 房地产估价机构和注册房地产估价师因估价需要向房地产主管部门查询房地产交易、登记信息时，房地产主管部门应当提供查询服务，但涉及国家秘密、商业秘密和个人隐私的内容除外。

第三十二条 房地产估价报告应当由房地产估价机构出具，加盖房地产估价机构公章，并有至少 2 名专职注册房地产估价师签字。

第三十三条 房地产估价机构不得有下列行为：

- （一）涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书；
- （二）超越资质等级业务范围承接房地产估价业务；
- （三）以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；
- （四）违反房地产估价规范和标准；

- (五) 出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告;
- (六) 擅自设立分支机构;
- (七) 未经委托人书面同意,擅自转让受托的估价业务;
- (八) 法律、法规禁止的其他行为。

第三十四条 房地产估价机构应当妥善保管房地产估价报告及相关资料。

房地产估价报告及相关资料的保管期限自估价报告出具之日起不得少于 10 年。保管期限届满而估价服务的行为尚未结束的,应当保管到估价服务的行为结束为止。

第三十五条 除法律、法规另有规定外,未经委托人书面同意,房地产估价机构不得对外提供估价过程中获知的当事人的商业秘密和业务资料。

第三十六条 房地产估价机构应当加强对执业人员的职业道德教育和业务培训,为本机构的房地产估价师参加继续教育提供必要的条件。

第三十七条 县级以上人民政府房地产主管部门应当依照有关法律、法规和本办法的规定,对房地产估价机构和分支机构的设立、估价业务及执行房地产估价规范和标准的情况实施监督检查。

第三十八条 县级以上人民政府房地产主管部门履行监督检查职责时,有权采取下列措施:

(一) 要求被检查单位提供房地产估价机构资质证书、房地产估价师注册证书,有关房地产估价业务的文档,有关估价质量管理、估价档案管理、财务管理等企业内部管理制度的文件;

(二) 进入被检查单位进行检查,查阅房地产估价报告以及估价委托合同、实地查勘记录等估价相关资料;

(三) 纠正违反有关法律、法规和本办法及房地产估价规范和标准的行为。

县级以上人民政府房地产主管部门应当将监督检查的处理结果向社会公布。

第三十九条 县级以上人民政府房地产主管部门进行监督检查时,应当有两名以上监督检查人员参加,并出示执法证件,不得妨碍被检查单位的正常经营活动,不得索取或者收受财物、谋取其他利益。

有关单位和个人对依法进行的监督检查应当协助与配合,不得拒绝或者阻挠。

第四十条 房地产估价机构违法从事房地产估价活动的,违法行为发生地的县级以上地方人民政府房地产主管部门应当依法查处,并将违法事实、处理结果及处理建议及时报告该估价机构资质的许可机关。

第四十一条 有下列情形之一的,资质许可机关或者其上级机关,根据利害关系人的请求或者依据职权,可以撤销房地产估价机构资质:

- （一）资质许可机关工作人员滥用职权、玩忽职守作出准予房地产估价机构资质许可的；
- （二）超越法定职权作出准予房地产估价机构资质许可的；
- （三）违反法定程序作出准予房地产估价机构资质许可的；
- （四）对不符合许可条件的申请人作出准予房地产估价机构资质许可的；
- （五）依法可以撤销房地产估价机构资质的其他情形。

房地产估价机构以欺骗、贿赂等不正当手段取得房地产估价机构资质的，应当予以撤销。

第四十二条 房地产估价机构取得房地产估价机构资质后，不再符合相应资质条件的，资质许可机关根据利害关系人的请求或者依据职权，可以责令其限期改正；逾期不改的，可以撤回其资质。

第四十三条 有下列情形之一的，资质许可机关应当依法注销房地产估价机构资质：

- （一）房地产估价机构资质有效期届满未延续的；
- （二）房地产估价机构依法终止的；
- （三）房地产估价机构资质被撤销、撤回，或者房地产估价资质证书依法被吊销的；
- （四）法律、法规规定的应当注销房地产估价机构资质的其他情形。

第四十四条 资质许可机关或者房地产估价行业组织应当建立房地产估价机构信用档案。

房地产估价机构应当按照要求提供真实、准确、完整的房地产估价信用档案信息。

房地产估价机构信用档案应当包括房地产估价机构的基本情况、业绩、良好行为、不良行为等内容。违法行为、被投诉举报处理、行政处罚等情况应当作为房地产估价机构的不良记录记入其信用档案。

房地产估价机构的不良行为应当作为该机构法定代表人或者执行合伙人的不良行为记入其信用档案。

任何单位和个人有权查阅信用档案。

第五章 法律责任

第四十五条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请房地产估价机构资质的，资质许可机关不予受理或者不予行政许可，并给予警告，申请人在 1 年内不得再次申请房地产估价机构资质。

第四十六条 以欺骗、贿赂等不正当手段取得房地产估价机构资质的，由资质许可机关给予警告，并处 1 万元以上 3 万元以下的罚款，申请人 3 年内不得再次申请房地产估价机构资质。

第四十七条 未取得房地产估价机构资质从事房地产估价活动或者超越资质等级承揽估价

业务的，出具的估价报告无效，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款；造成当事人损失的，依法承担赔偿责任。

第四十八条 违反本办法第十七条规定，房地产估价机构不及时办理资质证书变更手续的，由资质许可机关责令限期办理；逾期不办理的，可处1万元以下的罚款。

第四十九条 有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并可处1万元以上2万元以下的罚款：

- （一）违反本办法第二十条第一款规定设立分支机构的；
- （二）违反本办法第二十一条规定设立分支机构的；
- （三）违反本办法第二十二条第一款规定，新设立的分支机构不备案的。

第五十条 有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，可处5千元以上2万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任：

- （一）违反本办法第二十六条规定承揽业务的；
- （二）违反本办法第二十九条第一款规定，擅自转让受托的估价业务的；
- （三）违反本办法第二十条第二款、第二十九条第二款、第三十二条规定出具估价报告的。

第五十一条 违反本办法第二十七条规定，房地产估价机构及其估价人员应当回避未回避的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并可处1万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十二条 违反本办法第三十一条规定，房地产主管部门拒绝提供房地产交易、登记信息查询服务的，由其上级房地产主管部门责令改正。

第五十三条 房地产估价机构有本办法第三十三条行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十四条 违反本办法第三十五条规定，房地产估价机构擅自对外提供估价过程中获知的当事人的商业秘密和业务资料，给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十五条 资质许可机关有下列情形之一的，由其上级主管部门或者监察机关责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）对不符合法定条件的申请人准予房地产估价机构资质许可或者超越职权作出准予房地产估价机构资质许可决定的；

（二）对符合法定条件的申请人不予房地产估价机构资质许可或者不在法定期限内作出准予房地产估价机构资质许可决定的；

（三）利用职务上的便利，收受他人财物或者其他利益的；

（四）不履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的。

第六章 附则

第五十六条 本办法自 2005 年 12 月 1 日起施行。1997 年 1 月 9 日建设部颁布的《关于房地产价格评估机构资格等级管理的若干规定》（建房[1997]12 号）同时废止。

本办法施行前建设部发布的规章的规定与本办法的规定不一致的，以本办法为准。

《注册房地产估价师管理办法》

中华人民共和国建设部令

第 151 号

《注册房地产估价师管理办法》已于 2006 年 3 月 7 日经建设部第 86 次常务会议讨论通过，现予发布，自 2007 年 3 月 1 日起施行。

部长汪光焘

二〇〇六年十二月二十五日

注册房地产估价师管理办法

第一章 总则

第一条 为了加强对注册房地产估价师的管理，完善房地产价格评估制度和房地产价格评估人员资格认证制度，规范注册房地产估价师行为，维护公共利益和房地产估价市场秩序，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》等有关法律、行政法规，制定本办法。

第二条 中华人民共和国境内注册房地产估价师的注册、执业、继续教育和监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称注册房地产估价师，是指通过全国房地产估价师执业资格考试或者资格认定、资格互认，取得中华人民共和国房地产估价师执业资格（以下简称执业资格），并按照本办法注册，取得中华人民共和国房地产估价师注册证书（以下简称注册证书），从事房地产估价活动的人员。

第四条 注册房地产估价师实行注册执业管理制度。

取得执业资格的人员，经过注册方能以注册房地产估价师的名义执业。

第五条 国务院建设主管部门对全国注册房地产估价师注册、执业活动实施统一监督管理。

省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门对本行政区域内注册房地产估价师的注册、执业活动实施监督管理。

市、县、市辖区人民政府建设（房地产）主管部门对本行政区域内注册房地产估价师的执业活动实施监督管理。

第六条 房地产估价行业组织应当加强注册房地产估价师自律管理。
鼓励注册房地产估价师加入房地产估价行业组织。

第二章 注册

第七条 注册房地产估价师的注册条件为：

- （一）取得执业资格；
- （二）达到继续教育合格标准；
- （三）受聘于具有资质的房地产估价机构；
- （四）无本办法第十四条规定不予注册的情形。

第八条 申请注册的，应当向聘用单位或者其分支机构工商注册所在地的省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门提出注册申请。

对申请初始注册的，省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门应当自受理申请之日起 20 日内审查完毕，并将申请材料和初审意见报国务院建设主管部门。国务院建设主管部门应当自受理之日起 20 日内作出决定。

对申请变更注册、延续注册的，省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门应当自受理申请之日起 5 日内审查完毕，并将申请材料和初审意见报国务院建设主管部门。国务院建设主管部门应当自受理之日起 10 日内作出决定。

注册房地产估价师的初始、变更、延续注册，逐步实行网上申报、受理和审批。

第九条 注册证书是注册房地产估价师的执业凭证。注册有效期为 3 年。

第十条 申请初始注册，应当提交下列材料：

- （一）初始注册申请表；
- （二）执业资格证件和身份证件复印件；
- （三）与聘用单位签订的劳动合同复印件；
- （四）取得执业资格超过 3 年申请初始注册的，应当提供达到继续教育合格标准的证明材料；
- （五）聘用单位委托人才服务中心托管人事档案的证明和社会保险缴纳凭证复印件；或者劳动、人事部门颁发的离退休证复印件；或者外国人就业证书、台港澳人员就业证书复印件。

第十一条 注册有效期满需继续执业的，应当在注册有效期满 30 日前，按照本办法第八条规定的程序申请延续注册；延续注册的，注册有效期为 3 年。

延续注册需要提交下列材料：

- （一）延续注册申请表；
- （二）与聘用单位签订的劳动合同复印件；
- （三）申请人注册有效期内达到继续教育合格标准的证明材料。

第十二条 注册房地产估价师变更执业单位，应当与原聘用单位解除劳动合同，并按本办法第八条规定的程序办理变更注册手续，变更注册后延续原注册有效期。

变更注册需要提交下列材料：

- （一）变更注册申请表；
- （二）与新聘用单位签订的劳动合同复印件；
- （三）与原聘用单位解除劳动合同的证明文件；
- （四）聘用单位委托人才服务中心托管人事档案的证明和社会保险缴纳凭证复印件；或者劳动、人事部门颁发的离退休证复印件；或者外国人就业证书、台港澳人员就业证书复印件。

第十三条 取得执业资格的人员，申请在新设立房地产估价机构、分支机构执业的，应当在申报房地产估价机构资质或者分支机构备案的同时，办理注册手续。

第十四条 申请人有下列情形之一的，不予注册：

- （一）不具有完全民事行为能力的；
- （二）刑事处罚尚未执行完毕的；
- （三）因房地产估价及相关业务活动受刑事处罚，自刑事处罚执行完毕之日起至申请注册之日止不满 5 年的；
- （四）因前项规定以外原因受刑事处罚，自刑事处罚执行完毕之日起至申请注册之日止不满 3 年的；
- （五）被吊销注册证书，自被处罚之日起至申请注册之日止不满 3 年的；
- （六）以欺骗、贿赂等不正当手段获准的房地产估价师注册被撤销，自被撤销注册之日起至申请注册之日止不满 3 年的；
- （七）申请在 2 个或者 2 个以上房地产估价机构执业的；
- （八）为现职公务员的；
- （九）年龄超过 65 周岁的；
- （十）法律、行政法规规定不予注册的其他情形。

第十五条 注册房地产估价师有下列情形之一的，其注册证书失效：

- (一) 聘用单位破产的；
- (二) 聘用单位被吊销营业执照的；
- (三) 聘用单位被吊销或者撤回房地产估价机构资质证书的；
- (四) 已与聘用单位解除劳动合同且未被其他房地产估价机构聘用的；
- (五) 注册有效期满且未延续注册的；
- (六) 年龄超过 65 周岁的；
- (七) 死亡或者不具有完全民事行为能力的；
- (八) 其他导致注册失效的情形。

第十六条 有下列情形之一的，注册房地产估价师应当及时向国务院建设主管部门提出注销注册的申请，交回注册证书，国务院建设主管部门应当办理注销手续，公告其注册证书作废：

- (一) 有本办法第十五条所列情形发生的；
- (二) 依法被撤销注册的；
- (三) 依法被吊销注册证书的；
- (四) 受到刑事处罚的；
- (五) 法律、法规规定应当注销注册的其他情形。

注册房地产估价师有前款所列情形之一的，有关单位和个人有权向国务院建设主管部门举报；县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门应当及时报告国务院建设主管部门。

第十七条 被注销注册者或者不予注册者，在具备注册条件后，可以按照本办法第八条第一款、第二款规定的程序申请注册。

第十八条 注册房地产估价师遗失注册证书的，应当在公众媒体上声明后，按照本办法第八条第一款、第三款规定的程序申请补发。

第三章 执业

第十九条 取得执业资格的人员，应当受聘于一个具有房地产估价机构资质的单位，经注册后方可从事房地产估价执业活动。

第二十条 注册房地产估价师可以在全国范围内开展与其聘用单位业务范围相符的房地产估价活动。

第二十一条 注册房地产估价师从事执业活动，由聘用单位接受委托并统一收费。

第二十二条 在房地产估价过程中给当事人造成经济损失，聘用单位依法应当承担赔偿责任的，可依法向负有过错的注册房地产估价师追偿。

第二十三条 注册房地产估价师在每一注册有效期内应当达到国务院建设主管部门规定的继续教育要求。

注册房地产估价师继续教育分为必修课和选修课，每一注册有效期各为 60 学时。经继续教育达到合格标准的，颁发继续教育合格证书。

注册房地产估价师继续教育，由中国房地产估价师与房地产经纪人学会负责组织。

第二十四条 注册房地产估价师享有下列权利：

- （一）使用注册房地产估价师名称；
- （二）在规定范围内执行房地产估价及相关业务；
- （三）签署房地产估价报告；
- （四）发起设立房地产估价机构；
- （五）保管和使用本人的注册证书；
- （六）对本人执业活动进行解释和辩护；
- （七）参加继续教育；
- （八）获得相应的劳动报酬；
- （九）对侵犯本人权利的行为进行申诉。

第二十五条 注册房地产估价师应当履行下列义务：

- （一）遵守法律、法规、行业管理规定和职业道德规范；
- （二）执行房地产估价技术规范和标准；
- （三）保证估价结果的客观公正，并承担相应责任；
- （四）保守在执业中知悉的国家秘密和他人的商业、技术秘密；
- （五）与当事人有利害关系的，应当主动回避；
- （六）接受继续教育，努力提高执业水准；
- （七）协助注册管理机构完成相关工作。

第二十六条 注册房地产估价师不得有下列行为：

- （一）不履行注册房地产估价师义务；

- (二) 在执业过程中，受贿、受賄或者谋取合同约定费用外的其他利益；
- (三) 在执业过程中实施商业贿赂；
- (四) 签署有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；
- (五) 在估价报告中隐瞒或者歪曲事实；
- (六) 允许他人以自己的名义从事房地产估价业务；
- (七) 同时在 2 个或者 2 个以上房地产估价机构执业；
- (八) 以个人名义承揽房地产估价业务；
- (九) 涂改、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书；
- (十) 超出聘用单位业务范围从事房地产估价活动；
- (十一) 严重损害他人利益、名誉的行为；
- (十二) 法律、法规禁止的其他行为。

第四章 监督管理

第二十七条 县级以上人民政府建设（房地产）主管部门，应当依照有关法律、法规和本办法的规定，对注册房地产估价师的注册、执业和继续教育情况实施监督检查。

第二十八条 国务院建设主管部门应当将注册房地产估价师注册信息告知省、自治区、直辖市建设（房地产）主管部门。

省、自治区人民政府建设（房地产）主管部门应当将注册房地产估价师注册信息告知本行政区域内市、县人民政府建设（房地产）主管部门。直辖市人民政府建设（房地产）主管部门应当将注册房地产估价师注册信息告知本行政区域内市、县、市辖区人民政府建设（房地产）主管部门。

第二十九条 县级以上人民政府建设（房地产）主管部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

- (一) 要求被检查人员出示注册证书；
- (二) 要求被检查人员所在聘用单位提供有关人员签署的估价报告及相关业务文档；
- (三) 就有关问题询问签署估价报告的人员；
- (四) 纠正违反有关法律、法规和本办法及房地产估价规范和标准的行为。

第三十条 注册房地产估价师违法从事房地产估价活动的，违法行为发生地直辖市、市、县、市辖区人民政府建设（房地产）主管部门应当依法查处，并将违法事实、处理结果告知注册房地产估价师注册所在地的省、自治区、直辖市建设（房地产）主管部门；依法需撤销注册的，应当将违法事实、处理建议及有关材料报国务院建设主管部门。

第三十一条 有下列情形之一的，国务院建设主管部门依据职权或者根据利害关系人的请求，可以撤销房地产估价师注册：

（一）注册机关工作人员滥用职权、玩忽职守作出准予房地产估价师注册行政许可的；

（二）超越法定职权作出准予房地产估价师注册许可的；

（三）违反法定程序作出准予房地产估价师注册许可的；

（四）对不符合法定条件的申请人作出准予房地产估价师注册许可的；

（五）依法可以撤销房地产估价师注册的其他情形。

申请人以欺骗、贿赂等不正当手段获准房地产估价师注册许可的，应当予以撤销。

第三十二条 注册房地产估价师及其聘用单位应当按照要求，向注册机关提供真实、准确、完整的注册房地产估价师信用档案信息。

注册房地产估价师信用档案应当包括注册房地产估价师的基本情况、业绩、良好行为、不良行为等内容。违法违规行为、被投诉举报处理、行政处罚等情况应当作为注册房地产估价师的不良行为记入其信用档案。

注册房地产估价师信用档案信息按照有关规定向社会公示。

第五章 法律责任

第三十三条 隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请房地产估价师注册的，建设（房地产）主管部门不予受理或者不予行政许可，并给予警告，在1年内不得再次申请房地产估价师注册。

第三十四条 聘用单位为申请人提供虚假注册材料的，由省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门给予警告，并可处以1万元以上3万元以下的罚款。

第三十五条 以欺骗、贿赂等不正当手段取得注册证书的，由国务院建设主管部门撤销其注册，3年内不得再次申请注册，并由县级以上地方人民政府建设（房地产）

主管部门处以罚款，其中没有违法所得的，处以 1 万元以下罚款，有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下且不超过 3 万元的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十六条 违反本办法规定，未经注册，擅自以注册房地产估价师名义从事房地产估价活动的，所签署的估价报告无效，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门给予警告，责令停止违法活动，并可处以 1 万元以上 3 万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十七条 违反本办法规定，未办理变更注册仍执业的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；逾期不改正的，可处以 5000 元以下的罚款。

第三十八条 注册房地产估价师有本办法第二十六条行为之一的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门给予警告，责令其改正，没有违法所得的，处以 1 万元以下罚款，有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下且不超过 3 万元的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十九条 违反本办法规定，注册房地产估价师或者其聘用单位未按照要求提供房地产估价师信用档案信息的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；逾期未改正的，可处以 1000 元以上 1 万元以下的罚款。

第四十条 县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门依法给予注册房地产估价师或其聘用单位行政处罚的，应当将行政处罚决定以及给予行政处罚的事实、理由和依据，报国务院建设主管部门备案。

第四十一条 县级以上人民政府建设（房地产）主管部门，在房地产估价师注册管理工作中，有下列情形之一的，由其上级行政机关或者监察机关责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）对不符合本办法规定条件的申请人准予房地产估价师注册的；
- （二）对符合本办法规定条件的申请人不予房地产估价师注册或者不在法定期限内作出准予注册决定的；
- （三）对符合法定条件的申请不予受理或者未在法定期限内初审完毕的；
- （四）利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处的；
- （五）不依法履行监督管理职责或者监督不力，造成严重后果的。

第六章 附则

第四十二条 大专院校、科研院所从事房地产教学、研究的人员取得执业资格的，经所在单位同意，可以参照本办法注册，但不得担任房地产估价机构法定代表人或者执行合伙人。

第四十三条 本办法自 2007 年 3 月 1 日起施行。1998 年 8 月 20 日发布的《房地产估价师注册管理办法》（建设部令第 64 号）、2001 年 8 月 15 日发布的《建设部关于修改〈房地产估价师注册管理办法〉的决定》（建设部令第 100 号）同时废止。

住建部关于修改《注册房地产估价师管理办法》的决定

(节选注册房地产估价师章节)

中华人民共和国住房和城乡建设部令第 32 号

《住房城乡建设部关于修改〈勘察设计注册工程师管理规定〉等 11 个部门规章的决定》已经住房城乡建设部第 23 次常务会议审议通过，现予发布，自 2016 年 10 月 20 日起施行。

住房城乡建设部部长 陈政高

2016 年 9 月 13 日

住房城乡建设部关于修改《勘察设计注册工程师管理规定》 等 11 个部门规章的决定

为了依法推进行政审批制度改革，住房城乡建设部决定：

五、将《注册房地产估价师管理办法》（建设部令第 151 号）第五条第一款中的“建设主管部门”修改为“住房城乡建设主管部门”。其余条款依此修改。

将第五条第二款修改为：“省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设（房地产）主管部门对本行政区域内注册房地产估价师的执业活动实施监督管理。”

将第八条修改为：“申请注册的，应当向国务院住房城乡建设主管部门提出注册申请。

“对申请初始注册、变更注册、延续注册和注销注册的，国务院住房城乡建设主管部门应当自受理之日起 15 日内作出决定。

“注册房地产估价师的初始注册、变更注册、延续注册和注销注册，逐步实行网上申报、受理和审批。”

删去第二十七条中的“注册”。

本决定自 2016 年 10 月 20 日起施行。以上部门规章根据本决定作相应的修正。

南通市人民政府办公室文件

通政办发〔2015〕131号

市政府办公室关于进一步规范市区 集体土地征地房屋补偿安置管理的意见

崇川区、港闸区人民政府，市经济技术开发区管委会，市有关部门和单位：

为了进一步规范市区（崇川区、港闸区、市经济技术开发区，下同）集体土地征地房屋补偿安置管理，明确条块责任，维护群众合法权益，保障重大建设项目的顺利推进，根据《土地管理法》、《江苏省征地补偿和被征地农民社会保障办法》（省政府 93 号令）以及《南通市市区征地补偿和被征地农民社会保障办法》（通政规〔2014〕3 号）等法律法规和文件规定，结合市区实际，经市政府同意，现提出如下意见：

一、充分认识做好征地房屋补偿安置管理工作的重要性

征地房屋补偿安置涉及土地、规划、建设、户籍、民政管理等多方面，关系经济建设发展、农民群众切身利益和社会和谐稳定。进一步加强征地房屋补偿安置管理，是贯彻落实科学发展观，

维护群众合法权益，促进经济社会可持续发展的一项重要工作。各地各有关部门一定要充分认识做好这项工作的重要性，树立全面、协调、可持续发展的科学发展观和正确的政绩观，严格执行国家关于征地房屋补偿安置的法律法规和政策规定，征收土地涉及房屋及其他建筑物、构筑物的，应当依法给予补偿。要不断改进工作作风，完善工作机制，规范有序推进，有效化解矛盾纠纷，维护正常的生产生活秩序和社会和谐稳定。同时，征地房屋补偿安置要结合经济社会发展实际，加强法律宣传和政策引导，积极鼓励推行“双置换”政策，切实保障农民群众合法权益。

二、规范征地程序，提高征地效率

（一）认真做好用地报批前告知、确认、听证工作。市国土部门应将拟征地的用途、位置、补偿标准、安置途径等，以书面形式告知被征地农民集体经济组织和农户。在告知后，凡被征地农村集体经济组织和农户在拟征土地上抢栽、抢种、抢建的地上附着物和青苗，征地时一律不予补偿。

区政府（管委会）应对拟征收土地的权属、地类、面积以及房屋等地上附着物权属、种类、数量等现状进行调查确认。

被征地农民对拟征土地的补偿标准、安置途径有异议并提出听证的，市国土部门应当及时组织听证，听取被征地农民意见。

（二）征地批准后，市国土部门应当将经市政府批准的征地补偿安置方案在征地范围内予以公告；区政府（管委会）应当将征地房屋补偿安置方案在征地范围内予以公告。

（三）区政府（管委会）应当按照征地房屋补偿安置方案，根据调查确认的情况，及时将房屋等地上附着物补偿费用支付给

房屋等地上附着物的所有者，提供安置房的，区政府（管委会）负责组织安置。

按照市场评估价予以补偿的，区政府（管委会）应当组织房地产价格评估机构实施评估，从事价格评估的房地产价格评估机构应当具有相应的房地产评估资质。

房屋分户补偿的结果，应当在征地范围内公布，接受群众监督。

（四）房屋产权人已经依法得到补偿安置或无正当理由拒绝接受补偿安置，影响土地征收正常进行的，由市国土部门责令交出土地；拒不交出土地的，申请人民法院强制执行。

三、保障居住条件，明确补偿标准

（一）征收宅基地涉及农民住房的，应当保障被征收人的居住条件。未能重新安排宅基地的，可以采用市场评估价格补偿方式或房屋产权调换方式给予补偿。采用房屋产权调换的，按照与被征收住房面积相当的原则调换安置房。

（二）征收土地涉及房屋的建筑面积，以房屋权属证书或合法建房手续上载明的建筑面积为准。

（三）征收土地涉及房屋补偿安置的搬迁费、过渡费、奖励费，以及涉及农民住房产权调换的结算方式、标准等具体政策，由各区人民政府（管委会）根据本地区经济社会发展情况制定。

（四）征收土地涉及其他建筑物、构筑物的，依法按照市场评估价格给予补偿。

四、强化工作责任，加强协调配合

（一）各区政府（管委会）要进一步强化属地责任，认真组

织街道、村（社区）做好调查确认、政策宣传和群众信访等基础工作；要严格执行补偿标准，做到公开、公正、透明，切实做好房屋等地上附着物补偿安置；要规范实施房屋市场化评估，加快推进安置房建设，确保征地各项工作平稳有序推进。

（二）市国土部门作为征地工作的主管部门，要进一步规范征地程序，完善征地手续，加强对依法批准的征收土地方案实施情况的监督检查。

（三）市房管部门对各区房屋评估及安置房建设等工作，切实加强业务指导；市公安、民政、财政、人社、建设、规划、工商、信访等部门，按照职责分工，协同做好征地房屋补偿安置有关工作。

南通市人民政府办公室

2015年7月31日

南通市人民政府办公室

2015年8月4日印发

中华人民共和国主席令

第四十六号

《中华人民共和国资产评估法》已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行。

中华人民共和国主席 习近平

2016年7月2日

中华人民共和国资产评估法

(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)

第一章 总则

第一条 为了规范资产评估行为，保护资产评估当事人合法权益和公共利益，促进资产评估行业健康发展，维护社会主义市场经济秩序，制定本法。

第二条 本法所称资产评估(以下称评估)，是指评估机构及其评估专业人员根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为。

第三条 自然人、法人或者其他组织需要确定评估对象价值的，可以自愿委托评估机构评估。

涉及国有资产或者公共利益等事项，法律、行政法规规定需要评估的(以下称法定评估)，应当依法委托评估机构评估。

第四条 评估机构及其评估专业人员开展业务应当遵守法律、行政法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则。

评估机构及其评估专业人员依法开展业务，受法律保护。

第五条 评估专业人员从事评估业务，应当加入评估机构，并且只能在一个评估机构从事业务。

第六条 评估行业可以按照专业领域依法设立行业协会，实行自律管理，并接受有关评估行政管理部门的监督和社会监督。

第七条 国务院有关评估行政管理部门按照各自职责分工，对评估行业进行监督管理。

设区的市级以上地方人民政府有关评估行政管理部门按照各自职责分工，对本行政区域内的评估行业进行监督管理。

第二章 评估专业人员

第八条 评估专业人员包括评估师和其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员。

评估师是指通过评估师资格考试的评估专业人员。国家根据经济社会发展需要确定评估师专业类别。

第九条 有关全国性评估行业协会按照国家规定组织实施评估师资格全国统一考试。

具有高等院校专科以上学历的公民，可以参加评估师资格全国统一考试。

第十条 有关全国性评估行业协会应当在其网站上公布评估师名单，并实时更新。

第十一条 因故意犯罪或者在从事评估、财务、会计、审计活动中因过失犯罪而受刑事处罚，自刑罚执行完毕之日起不满五年的人员，不得从事评估业务。

第十二条 评估专业人员享有下列权利：

(一)要求委托人提供相关的权属证明、财务会计信息和其他资料，以及为执行公允的评估程序所需的必要协助；

(二)依法向有关国家机关或者其他组织查阅从事业务所需的文件、证明和资料；

(三)拒绝委托人或者其他组织、个人对评估行为和评估结果的非法干预；

(四)依法签署评估报告；

(五)法律、行政法规规定的其他权利。

第十三条 评估专业人员应当履行下列义务：

(一)诚实守信，依法独立、客观、公正从事业务；

(二)遵守评估准则，履行调查职责，独立分析估算，勤勉谨慎从事业务；

(三)完成规定的继续教育，保持和提高专业能力；

(四)对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证；

- (五)对评估活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私予以保密;
- (六)与委托人或者其他相关当事人及评估对象有利害关系的,应当回避;
- (七)接受行业协会的自律管理,履行行业协会章程规定的义务;
- (八)法律、行政法规规定的其他义务。

第十四条 评估专业人员不得有下列行为:

- (一)私自接受委托从事业务、收取费用;
- (二)同时在两个以上评估机构从事业务;
- (三)采用欺骗、利诱、胁迫,或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务;
- (四)允许他人以本人名义从事业务,或者冒用他人名义从事业务;
- (五)签署本人未承办业务的评估报告;
- (六)索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物,或者谋取其他不正当利益;
- (七)签署虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告;
- (八)违反法律、行政法规的其他行为。

第三章 评估机构

第十五条 评估机构应当依法采用合伙或者公司形式,聘用评估专业人员开展评估业务。

合伙形式的评估机构,应当有两名以上评估师;其合伙人三分之二以上应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

公司形式的评估机构,应当有八名以上评估师和两名以上股东,其中三分之二以上股东应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

评估机构的合伙人或者股东为两名的,两名合伙人或者股东都应当是具有三年以上从业经历且最近三年内未受停止从业处罚的评估师。

第十六条 设立评估机构,应当向工商行政管理部门申请办理登记。评估机构应当自领取营业执照之日起三十日内向有关评估行政管理部门备案。评估行政管理部门应当及时将评估机构备案情况向社会公告。

第十七条 评估机构应当依法独立、客观、公正开展业务,建立健全质量控制制度,保证评估报告的客观、真实、合理。

评估机构应当建立健全内部管理制度,对本机构的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督,并对其从业行为负责。

评估机构应当依法接受监督检查，如实提供评估档案以及相关情况。

第十八条 委托人拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，评估机构有权依法拒绝其履行合同的要求。

第十九条 委托人要求出具虚假评估报告或者有其他非法干预评估结果情形的，评估机构有权解除合同。

第二十条 评估机构不得有下列行为：

- (一)利用开展业务之便，谋取不正当利益；
- (二)允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务；
- (三)以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务；
- (四)受理与自身有利害关系业务；
- (五)分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估；
- (六)出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告；
- (七)聘用或者指定不符合本法规定的人员从事评估业务；
- (八)违反法律、行政法规的其他行为。

第二十一条 评估机构根据业务需要建立职业风险基金，或者自愿办理职业责任保险，完善风险防范机制。

第四章 评估程序

第二十二条 委托人有权自主选择符合本法规定的评估机构，任何组织或者个人不得非法限制或者干预。

评估事项涉及两个以上当事人的，由全体当事人协商委托评估机构。

委托开展法定评估业务，应当依法选择评估机构。

第二十三条 委托人应当与评估机构订立委托合同，约定双方的权利和义务。

委托人应当按照合同约定向评估机构支付费用，不得索要、收受或者变相索要、收受回扣。

委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

第二十四条 对受理的评估业务，评估机构应当指定至少两名评估专业人员承办。

委托人有权要求与相关当事人及评估对象有利害关系的评估专业人员回避。

第二十五条 评估专业人员应当根据评估业务具体情况，对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据。

第二十六条 评估专业人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法，经综合分析，形成评估结论，编制评估报告。

评估机构应当对评估报告进行内部审核。

第二十七条 评估报告应当由至少两名承办该项业务的评估专业人员签名并加盖评估机构印章。

评估机构及其评估专业人员对其出具的评估报告依法承担责任。

委托人不得串通、唆使评估机构或者评估专业人员出具虚假评估报告。

第二十八条 评估机构开展法定评估业务，应当指定至少两名相应专业类别的评估师承办，评估报告应当由至少两名承办该项业务的评估师签名并加盖评估机构印章。

第二十九条 评估档案的保存期限不少于十五年，属于法定评估业务的，保存期限不少于三十年。

第三十条 委托人对评估报告有异议的，可以要求评估机构解释。

第三十一条 委托人认为评估机构或者评估专业人员违法开展业务的，可以向有关评估行政管理部门或者行业协会投诉、举报，有关评估行政管理部门或者行业协会应当及时调查处理，并答复委托人。

第三十二条 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。

委托人或者评估报告使用人违反前款规定使用评估报告的，评估机构和评估专业人员不承担责任。

第五章 行业协会

第三十三条 评估行业协会是评估机构和评估专业人员的自律性组织，依照法律、行政法规和章程实行自律管理。

评估行业按照专业领域设立全国性评估行业协会，根据需要设立地方性评估行业协会。

第三十四条 评估行业协会的章程由会员代表大会制定，报登记管理机关核准，并报有关评估行政管理部门备案。

第三十五条 评估机构、评估专业人员加入有关评估行业协会，平等享有章程规定的权利，履行章程规定的义务。有关评估行业协会公布加入本协会的评估机构、评估专业人员名单。

第三十六条 评估行业协会履行下列职责：

- (一)制定会员自律管理办法，对会员实行自律管理；
- (二)依据评估基本准则制定评估执业准则和职业道德准则；
- (三)组织开展会员继续教育；
- (四)建立会员信用档案，将会员遵守法律、行政法规和评估准则的情况记入信用档案，并向社会公开；
- (五)检查会员建立风险防范机制的情况；
- (六)受理对会员的投诉、举报，受理会员的申诉，调解会员执业纠纷；
- (七)规范会员从业行为，定期对会员出具的评估报告进行检查，按照章程规定对会员给予奖惩，并将奖惩情况及时报告有关评估行政管理部门；
- (八)保障会员依法开展业务，维护会员合法权益；
- (九)法律、行政法规和章程规定的其他职责。

第三十七条 有关评估行业协会应当建立沟通协作和信息共享机制，根据需要制定共同的行为规范，促进评估行业健康有序发展。

第三十八条 评估行业协会收取会员会费的标准，由会员代表大会通过，并向社会公开。不得以会员交纳会费数额作为其在行业协会中担任职务的条件。

会费的收取、使用接受会员代表大会和有关部门的监督，任何组织或者个人不得侵占、私分和挪用。

第六章 监督管理

第三十九条 国务院有关评估行政管理部门组织制定评估基本准则和评估行业监督管理办法。

第四十条 设区的市级以上人民政府有关评估行政管理部门依据各自职责，负责监督管理评估行业，对评估机构和评估专业人员的违法行为依法实施行政处罚，将处罚情况及时通报有关评估行业协会，并依法向社会公开。

第四十一条 评估行政管理部门对有关评估行业协会实施监督检查，对检查发现的问题和针对协会的投诉、举报，应当及时调查处理。

第四十二条 评估行政管理部门不得违反本法规定，对评估机构依法开展业务进行限制。

第四十三条 评估行政管理部门不得与评估行业协会、评估机构存在人员或者资金关联，不得利用职权为评估机构招揽业务。

第七章 法律责任

第四十四条 评估专业人员违反本法规定，有下列情形之一的，由有关评估行政管理部门予以警告，可以责令停止从业六个月以上一年以下；有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，责令停止从业一年以上五年以下；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- (一)私自接受委托从事业务、收取费用的；
- (二)同时在两个以上评估机构从事业务的；
- (三)采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务的；
- (四)允许他人以本人名义从事业务，或者冒用他人名义从事业务的；
- (五)签署本人未承办业务的评估报告或者有重大遗漏的评估报告的；
- (六)索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益的。

第四十五条 评估专业人员违反本法规定，签署虚假评估报告的，由有关评估行政管理部门责令停止从业两年以上五年以下；有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，责令停止从业五年以上十年以下；构成犯罪的，依法追究刑事责任，终身不得从事评估业务。

第四十六条 违反本法规定，未经工商登记以评估机构名义从事评估业务的，由工商行政管理部门责令停止违法活动；有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款。

第四十七条 评估机构违反本法规定，有下列情形之一的，由有关评估行政管理部门予以警告，可以责令停业一个月以上六个月以下；有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；情节严重的，由工商行政管理部门吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- (一)利用开展业务之便，谋取不正当利益的；
- (二)允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务的；
- (三)以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务的；
- (四)受理与自身有利害关系的业务的；
- (五)分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估的；

- (六)出具有重大遗漏的评估报告的;
- (七)未按本法规定的期限保存评估档案的;
- (八)聘用或者指定不符合本法规定的人员从事评估业务的;
- (九)对本机构的评估专业人员疏于管理,造成不良后果的。

评估机构未按本法规定备案或者不符合本法第十五条规定的条件的,由有关评估行政管理部门责令改正;拒不改正的,责令停业,可以并处一万元以上五万元以下罚款。

第四十八条 评估机构违反本法规定,出具虚假评估报告的,由有关评估行政管理部门责令停业六个月以上一年以下;有违法所得的,没收违法所得,并处违法所得一倍以上五倍以下罚款;情节严重的,由工商行政管理部门吊销营业执照;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十九条 评估机构、评估专业人员在一年内累计三次因违反本法规定受到责令停业、责令停止从业以外处罚的,有关评估行政管理部门可以责令其停业或者停止从业一年以上五年以下。

第五十条 评估专业人员违反本法规定,给委托人或者其他相关当事人造成损失的,由其所在的评估机构依法承担赔偿责任。评估机构履行赔偿责任后,可以向有故意或者重大过失行为的评估专业人员追偿。

第五十一条 违反本法规定,应当委托评估机构进行法定评估而未委托的,由有关部门责令改正;拒不改正的,处十万元以上五十万元以下罚款;情节严重的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;造成损失的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十二条 违反本法规定,委托人在法定评估中有下列情形之一的,由有关评估行政管理部门会同有关部门责令改正;拒不改正的,处十万元以上五十万元以下罚款;有违法所得的,没收违法所得;情节严重的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;造成损失的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (一)未依法选择评估机构的;
- (二)索要、收受或者变相索要、收受回扣的;
- (三)串通、唆使评估机构或者评估师出具虚假评估报告的;
- (四)不如实向评估机构提供权属证明、财务会计信息和其他资料的;
- (五)未按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告的。

前款规定以外的委托人违反本法规定,给他人造成损失的,依法承担赔偿责任。

第五十三条 评估行业协会违反本法规定的,由有关评估行政管理部门给予警告,责令改正;拒不改正的,可以通报登记管理机关,由其依法给予处罚。

第五十四条 有关行政管理部门、评估行业协会工作人员违反本法规定，滥用职权、玩忽职守或者徇私舞弊的，依法给予处分;构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附则

第五十五条 本法自 2016 年 12 月 1 日起施行。

住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知

(建房[2016]275号)

各省、自治区住房城乡建设厅，北京市住房城乡建设委，上海市住房城乡建设管委，天津市、重庆市国土资源房屋管理局：

为贯彻落实资产评估法，规范房地产估价行业管理，促进房地产估价行业健康发展，现就有关事项通知如下：

一、充分认识贯彻落实资产评估法的重要意义

资产评估法是规范评估行业的一部重要法律。资产评估法的颁布施行，对于规范房地产估价行为，保护当事人合法权益和公共利益，促进房地产估价行业健康发展，维护房地产市场秩序具有十分重要的意义。各级住房城乡建设（房地产）主管部门、房地产估价行业组织要充分认识贯彻落实资产评估法的重要性和紧迫性，并以贯彻落实资产评估法为契机，进一步规范房地产估价行业管理，有序做好制度衔接工作，全面提升房地产估价行业管理水平。

二、实行房地产估价机构备案管理制度

自2016年12月1日起，对房地产估价机构实行备案管理制度，不再实行资质核准。设立房地产评估机构，应当符合资产评估法第十五条、二十七条、二十八条规定。对符合规定的，省级住房城乡建设（房地产）主管部门应当予以备案，核发统一格式的备案证明（证书样式另发）；符合《房地产估价机构管理办法》中相应等级标准的，在备案证明中予以标注。

三、做好房地产估价机构资质核准与备案制度衔接

对于已取得资质等级的房地产估价机构，在资质有效期内，原资质继续有效；资质有效期满30日前，应向省级住房城乡建设（房地产）主管部门提出备案申请。符合备案条件的，省级住房城乡建设（房地产）主管部门核发备案证明，标注相应等级，原有资质证书收回。逾期未申请的，不得开展房地产估价活动。对于已取得资质等级的房地产估价机构的名称、法定代表人或者执行合伙人、组织形式、住所等事项发生变更的，申请办理变更事项时，不再颁发资质证书，改核发备案证明。

对于现有三级资质房地产估价机构，资质有效期满后未达到资产评估法规定条件的，不予备案，不得开展房地产估价活动。

四、房地产估价人员继续实行准入类管理制度

根据城市房地产管理法的规定，房地产估价人员继续实行准入类职业资格管理，管理机构、管理办法保持不变，取得房地产估价师职业资格并经注册后方可从事房地产估价活动。各类房地产估价业务都应当由 2 名以上注册房地产估价师承办和签署房地产估价报告。对于违反上述规定的，有关住房城乡建设（房地产）主管部门依据城市房地产管理法、资产评估法和《注册房地产估价师管理办法》进行处罚。

我部将根据城市房地产管理法和资产评估法制定房地产估价行业监督管理办法，对房地产估价基本准则（国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015）适时进行修订。在房地产估价行业监督管理办法出台前，房地产估价机构备案管理等事项暂按本通知执行。各地在执行本通知过程中如遇有问题，请及时向我部房地产市场监管司反映。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2016 年 12 月 6 日

南通市住房和城乡建设局

南通市自然资源局

通住建发〔2019〕93号

关于印发《南通市市区国有土地上房屋征收与补偿评估技术细则（2019年修正版）》的通知

崇川区、港闸区人民政府，市经济技术开发区管委会，各房屋征收评估机构：

为进一步规范国有土地上房屋征收与评估政策，完善市场化评估政策体系，建立健全补偿标准动态调整机制，根据市场发展变化和《省政府办公厅关于进一步规范房屋搬迁征收拆除切实防范化解风险的通知》（苏政传发〔2019〕67号），现将《南通市市区国有土地上房屋征收与补偿评估技术细则（2019年修正版）》印发给你们，请认真贯彻执行。本细则自2019年5月1日起施行，原《南通市市区国有土地上房屋征收与补偿评估技术细则》（通房发〔2013〕52号）即行废止。执行中各地要综合政策标

准与地方补助、奖励等全口径整体补偿因素,切实做好政策衔接,防范社会稳定风险,确保政策平稳运行。本细则施行前已实施的国有土地上房屋征收项目,仍按《南通市市区国有土地上房屋征收与补偿评估技术细则》(通房发〔2013〕52号)执行。

附件:《南通市市区国有土地上房屋征收与补偿评估技术细则》(2019年修正版)



南通市住房和城乡建设局办公室

2019年4月30日印发

第一章 总 则

第一条 制定依据 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）、《房地产估价规范》以及《城镇土地估价规程》等有关规定，按照住建部《国有土地上房屋征收评估办法》制定本细则。

第二条 制定原则 坚持独立、客观、公正、合法、合理的原则，以切实维护房屋征收人与被征收人的合法权益，更好地为经济和社会事业发展服务。

第三条 适用范围 在本市崇川区、港闸区、南通市经济技术开发区行政区域范围内，为了公共利益的需要征收国有土地上单位、个人房屋的房地产评估活动，适用本细则。

第四条 评估机构的确定 市房屋征收部门每年通过南通市住房和城乡建设局网站公布符合从事房屋征收评估机构名录，涉及到具体征收项目需要选定评估机构时，由各区房屋征收部门根据评估机构报名情况，将自愿报名从事该项目的评估机构按报名先后顺序汇总后，通过区政府网站或在现场公布报名名单，供被征收人选定，首先由被征收人在规定时间内共同协调选定，如不能在规定时间内协商选定的，由区房屋征收部门组织投票、或采取抽签、摇号等随机方式选定，选定结果应及时在区政府网站或在现场进行公布。

评估机构不得采取迎合征收当事人的不当要求、虚假宣传、恶意低收费等不正当手段承揽房屋征收评估业务。

第五条 评估机构的要求 评估机构选定后，房屋征收部门应当向评估机构出具房屋征收评估委托书，并与其签订书面房屋征收评估委托合同。评估机构不得转让或者变相转让受托的房屋征收评估业务。

在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。房屋征收范围大的，可以由两家以上评估机构共同承担。

两家以上评估机构承担同一房屋征收评估项目的，应当共同协商一家房地产评估机构为牵头单位；牵头单位应当组织相关房地产评估机构就估价对象、估价时点、价值内涵、估价依据、估价假设、估价原则、估价技术路线、估价方法、重要参数选取、估价结果确定方式等进行沟通，统一标准。

第六条 评估人员 承担房屋征收评估项目的房地产评估机构应当指派与房屋征收评估项目工作量相适应的足够数量的注册房地产估价师开展评估工作。

第七条 涉及相关部门 征收评估机构、注册房地产估价师、评估专家委员会成员，因房屋征收评估、鉴定工作需要查询被征收房屋、产权调换房屋的房地产权属和相关房地产交易信息的，房地产、土地、规划等相关部门应当提供便利。

第八条 限制条件 征收评估机构、房地产估价师、房地产价格评估专家委员会（以下称评估专家委员会）成员应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估、鉴定工作，并对出具的评估、鉴定意见负责。

任何单位和个人不得干预房屋征收评估、鉴定活动。与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避。

第九条 资料的提供 房屋征收评估前，房屋征收部门应当组织有关单位对被征收房屋情况进行调查，明确估价对象。估价对象应当全面、客观，不得遗漏、虚构。

房屋征收部门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。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

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、房屋登记簿的记载或合法房屋审批资料等为准；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，应当按照区政府（管委会）组织相关部门会商、认定和处理的结果进行评估。

在房屋征收评估过程中，房屋征收部门或者被征收人不配合、不提供相关资料的，评估机构应当在评估报告中说明有关情况。

第十条 估价对象 被征收范围内，经现场查勘认定的被征收建筑物、构筑物及其占用范围内的建设用地使用权和其他不动产（简称“被征收房屋”），被征收房屋的评估价值不得遗漏、虚构。

第十一条 估价目的 以货币结价的被征收房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收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估价目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收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”。

第十二条 估价时点 被征收房屋价值估价时点为房屋征收决定公告之日。

用于产权调换房屋价值估价时点应当与被征收房屋价值评估时点一致。

第十三条 价值内涵 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估价时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋所受租赁、抵押、查封等因素的影响。

房屋建安价是指以估价时点的建筑材料、施工机械、人工等，重新建造与旧有房屋具有同等效用新房屋的建筑安装工程费用（不含内部装修及附属设施价格）。

房屋重置价格由房屋勘察设计费和前期工程费、房屋建筑安装工程费、规费、管理费用、开发利润、利息、销售税费等构成。

第十四条 评估假设 被征收房屋的类似房地产是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。

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估价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。

第十五条 估价方法 注册房地产估价师应当根据估价对象和当地房地产市场状况，对市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价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，应当选用市场比较法评估；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；被征收房屋是工业、生产、仓储用房地产的，如市场交易量较少，无法选用市场比较法的，就应当选用成本法评估；被征收房屋是在建工程的，应当选用假设开发法评估。

可以同时选用两种以上评估方法评估的，应当选用两种以上评估方法评估，并对各种评估方法的测算结果进行校核和比较分析后，合理确定评估结果。

第十六条 评估模式 本市征收评估采用市场评估模式进行。对住宅房屋的征收

补偿金额，按市场评估价结合最低总额保障的方式确定，最低总额保障是指被征收房屋的补偿总额低于政府规定的最低补偿总额并符合政府规定的补偿对象的，补足至该总额。对非住宅房屋的征收补偿价格，按市场评估价确定。

第十七条 样本房估价要求 同一项目由两家以上同时实施的，样本房评估应由牵头单位统一协调后出具评估报告。

第十八条 房屋征收评估价值构成 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。

被征收房屋室内外装饰装修价值，机器设备、物资等搬迁费用，以及停产停业损失等补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托评估机构通过评估确定。

第十九条 估价要求 评估机构应当安排注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

被征收人应当协助注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收房屋价值评估所必需的情况和资料。

房屋征收部门、被征收人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字。被征收人拒绝在实地查勘记录上签字，应当由房屋征收部门、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。

第二十条 评估程序 1. 接受评估委托，明确评估基本事项并签订征收评估委托合同，合同内容按建设部《国有土地上房屋征收评估办法》第六条规定的事项签订；2. 验收委托方提供的有关资料，拟订征收评估作业方案；3. 到征收地点进行现场勘查、拍摄影像，做好记录；4. 根据现场查验产权资料及有关数据进行分析；5. 确定估价方法，进行测算；6. 出具初评分户报告；7. 交由征收部门公示，征求意见，公示期不少于7天；8. 公示期间负责评估项目的注册估价师进行现场说明解释；9. 对确属错估的部分现场予以记录后进行修改和完善报告；10. 修正后出具分户报告和整体报告提交房屋征收部门，并由征收部门向被征收人转交分户评估报告；11. 评估报告及相关资料立卷、归档保管。

第二十一条 评估结果表达 一是在征收实施之前由征收部门委托评估机构开展前期调查，提交项目征收补偿资金总额概算报告（详见附件二）；二是在征收实施时由选定的评估机构评估并提交委托范围内被征收房屋的整体评估报告及被征收人分户补偿评估报告作为被征收房屋的补偿依据。

估价结果的房屋征收评估价值应当以人民币为计算的货币单位，精确到元。

第二章 房屋用途分类

第二十二条 房屋用途分类 房屋一般分为住宅房屋和非住宅房屋，非住宅房屋中又分为非住宅营业用房、非住宅非营业用房，具体分类明细内容见附件一。

第三章 住宅房屋征收评估

第二十三条 住宅房屋征收评估方法 适用市场比较法的基准价格修正方式估

价，其征收评估价格测算的技术路线为：

1. 确立评估基准。在征收项目的规划红线范围内设定“标准样本住宅”作为评估基准。“标准样本住宅”的设定要求详见附件五。

2. 测算基准价格。按《房地产估价规范》规定的方式，采用市场比较法评估“标准样本住宅”的基准价格，基准价格按比准价格的算术平均值或加权平均值确定。测算基准价格的可比实例的选择条件详见附件四。其计算公式为：

$$\text{基准价格 } V_0 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V_S \times \frac{100}{(K_1)} \times \frac{(K_2)}{100} \times \frac{100}{(K_{31})} \times \frac{100}{(K_{32})}$$

V_S —可比实例价格， n 为可比实例的个数；

K_1 —交易情况修正系数。由于采用买卖的正常交易实例为可比实例，因此该系数取 100；

K_2 —交易日期修正系数。该系数由估价机构根据房地产市场情形和评估中的具体情况，并参照当地政府部门公布的相关价格指数进行确定；

K_{31} —可比实例实体因素情况的修正为标准样本住宅实体因素情况的修正系数，系数确定详见附件六；

K_{32} —可比实例区域因素情况修正为标准样本住宅区域因素情况的修正系数，系数确定详见附件七；

3. 确定评估价格。各被征收房屋分别与对应类型“标准样本住宅”进行房地产实体状况因素比较，按比较法原理修正基准价格得出各被征收住宅房屋的评估价格。

其计算公式为：

$$\text{被征收住宅评估价格 } V_i = V_0 \times K_{31i} / 100$$

其中 K_{31i} 为标准样本住宅实体因素情况修正为被征收住宅实体因素情况修正系数，系数确定详见附件六。

第二十四条 住宅房屋“地大于房”的评估

对旧城区原国有土地上被征收住宅房屋的合法建筑面积小于合法土地使用面积的，其合法土地使用面积大于合法房屋建筑面积的部分，按照评估的“标准样本住宅”基准价格的 70% 减去“标准样本住宅”重置成新价格所得差额给予补偿；

对集体土地征收为国有土地（含农改居）的，区分下列情况分别给予补偿：

1. 合法土地使用面积大于房屋合法建筑面积，且合法土地使用面积小于等于合法房屋建筑占地面积 1.43 倍，其合法土地使用面积大于房屋合法建筑面积的部分，按照评估的“标准样本住宅”基准价格的 70% 减去“标准样本住宅”重置成新价格所得差额的 60% 给予补偿；

2. 合法土地使用面积大于房屋合法建筑面积，且合法土地使用面积大于合法房屋建筑占地面积 1.43 倍，合法土地使用面积大于房屋合法建筑面积的部分，其中在合法房屋建筑占地面积 1.43 倍以内的，按照评估的“标准样本住宅”基准价格的 70% 减去“标准样本住宅”重置成新价格所得差额的 60% 给予补偿；超出合法房屋建筑占地面积 1.43 倍的部分，按照 120 元/㎡给予补偿。

第四章 非住宅非营业用房征收评估

第二十五条 非住宅非营业用房评估办法 非住宅非营业用房征收评估首选市场比较法，因案例收集等具体原因无法适用市场比较法时，可适用成本法评估。非营业用房的成本法应用说明详见附件九。

第二十六条 成本法评估技术路线

1. 测算土地取得成本：土地成本包括地价款及购置税费，地价款可选用市场比较法、基准地价系数修正法、成本法等测算，购置税费按照政策标准执行，土地取得成本 P_D =地价款+购置税费，详见附件九；

2. 确定建设成本：建设成本包括建筑物的建安价格和前期、相关专业费用，根据被征收非住宅非营业用房的建筑结构，参照附件十所示建安价格标准作适当修正，建筑物的建设成本 P_J =建安价格+前期及专业费用；

3. 确定管理费用 P_G ，详见附件九；

4. 确定销售费用 P_X ，详见附件九；

5. 确定投资利息 P_T ，详见附件九；

6. 确定销售税费 P_S ，详见附件九；

7. 确定开发利润 P_K ，详见附件九；

8. 估测折旧：现场查勘并对照附件十四，评估测算确定建筑物的折旧额 C ，详见附件九；

9. 被征收房屋价格：根据《房地产估价规范》，非住宅非营业用房的征收补偿价格 V_i 为： $V_i=P_D+P_J+P_G+P_X+P_T+P_S+P_K-C$

第五章 非住宅营业用房征收评估

第二十七条 非住宅营业用房评估方法 非住宅营业用房征收评估首选市场比较法进行，因案例收集等具体原因无法适用市场比较法评估时，可选用收益法评估，以上两种方法都不适用时，采用成本法或房地产估价规范规定的其他评估方法进行。

第二十八条 市场比较法评估 市场比较法可分为可比实例直接比较法与基准价格比较修正法。

1. 可比实例直接比较法

将估价对象与在估价时点近期有过交易的可比案例进行比较，对这些可比案例的已知价格作各项因素修正，直接估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

可比实例直接比较法的技术路线为：

(1) 选取可比实例。可比实例的选取条件应符合附件十一的要求；

(2) 进行因素修正，求取比准价格。比准价格的计算公式：

比准价格 $V = \text{可比案例价格 } V_s \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4$

P_1 —交易情况修正系数。可比案例采用正常交易案例时，该系数取 1；

P_2 —交易日期修正系数。

P_3 —可比实例修正为待估房屋实体因素修正系数，系数确定详见附件十一；

P_4 —可比实例修正为待估房屋区域因素修正系数，房屋区域因素修正系数确定详见附件十一；

(3) 确定评估价格。评估价格按比准价格的算术平均值或加权平均值确定。

2. 基准价格比较修正法

将估价对象与样本房屋进行比较，对经按同一估价时点评估得出的样本房屋市场价值进行适当修正，间接估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基准价格比较修正法的技术路线为：

- (1) 选取样本房屋。样本房屋的选取条件见附件十一；
- (2) 确定基准价格(V_0)

样本房屋的评估价格即为基准价格，当样本房屋有类似房地产交易的，应选用可比实例直接比较法进行评估；样本房屋或类似房地产有经济收益的，应选用收益法进行评估。

基准价格可以同时选用两种以上评估方法评估的，应当选用两种以上评估方法进行评估。

- (3) 确定评估价格

各被征收房屋应与“样本房屋”的房地产实体因素进行比较，按比较法原理修正基准价格得出各被征收房屋的价值，其计算公式为：

评估价格 $V_i =$ 基准价格 $V_0 \times P_s$

P_s —样本房屋修正为被征收房屋实体因素修正系数，系数确定参见附件十一、十二。

第二十九条 收益法评估 收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

采用净收益按一定比例递增评估的技术路线：

1. 确定未来收益年限；
2. 估算未来第一年净运营收益；
3. 测算并确定适当的净收益逐年增长率及资本报酬率；
4. 选用适宜的计算公式求出收益价格。

收益法按下述公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left(1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right)$$

其中： V ——房地产在估价时点的收益价格
 A ——房地产的未来第一年净运营收益
 Y ——房地产的资本报酬率
 g ——净收益逐年递增的比例
 n ——房地产的收益年限

以上相关参数的确定参见附件十三。

第六章 其他征收评估问题处理

第三十条 非住宅房屋通过不同方式取得土地使用权的评估

非住宅房屋土地使用权通过出让方式取得的，其价值按土地市场价格，结合剩余年限评估确定；

非住宅房屋土地使用权通过划拨方式取得的，其价值按土地市场价格的 60% 评估

确定。

第三十一条 假设开发法评估 假设开发法也叫预期开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

其基本公式：

待开发房地产价值=开发完成后价值-后续必要支出及应得利润。

后续必要支出及应得利润=取得税费+后续开发成本+后续管理费用+后续销售费用+后续投资利息+后续销售税费+后续开发利润。

在实际估价中，对于假设开发法公式中具体应减去的项目及其金额，掌握的基本原则是设想得到估价对象（待开发房地产）以后到把它开发建设完成，还需要开展的各项工作和相应的必要支出及应得利润。因此，如果是已经完成的工作和相应的支出利润，已包含在估价对象的价值内，不应作为扣除项目。

第三十二条 室内外装潢评估 房屋征收评估中，房屋附属设施设备装饰装修部分为独立的专项评估，具体评估详见附件十五。

第三十三条 其他评估

1. 机器设备、物资等搬迁费用、以及停产停业损失等补偿，房屋征收部门或者被征收人委托评估的，房地产评估机构可以按照有关规定进行评估。

2. 未超过批准期限的临时建筑应按成本法评估其建筑物残值；在建工程应采用假设开发法进行评估，工程建设进度以政府管理部门通知停止施工时的状态为准。在建工程评估以政府管理部门批准的用途、参数或规划设计方案等为依据。

第七章 征收评估报告

第三十四条 出具报告要求 征收评估机构应按《房地产估价规范》的规定格式，依照本细则的要求出具征收评估报告。

第三十五条 签名盖章 征收评估机构出具的估价报告应当由两名以上（含）专职注册房地产估价师本人签名，并加盖估价机构单位公章。在估价报告上签名的注册房地产估价师和加盖公章的估价机构，对估价报告的内容和结论负责。

第三十六条 报告装帧 房屋征收评估报告应做到图文并茂，所用纸张、封面、装订应有较好的质量。

第八章 征收评估工作准则

第三十七条 估价委托 被选定的房地产评估机构应与委托单位签订房屋征收评估委托合同，并将委托合同原件报市房屋征收管理部门备案。征收评估委托合同中应约定本次征收评估操作程序及时间安排。

第三十八条 估价技术负责人 评估机构必须确定受委托征收估价项目的评估技术负责人，评估技术负责人最终确定估价技术方案，并对估价方法的选用和应用以及估价结果的合理性承担技术责任。

第三十九条 现场查勘 所有征收评估项目均须开展现场查勘工作，承担估价业务的评估机构应派出有征收评估资格的专业人员依据查产资料和前期调查资料进行

现场查勘。现场查勘记录资料是征收评估测算和撰写估价报告必备的基础资料。委托人及相关当事人应当协助房地产评估机构进行实地查勘，如实向房地产评估机构提供估价所必需的资料，并对其所提供资料的真实性负责。

第四十条 估价到户 估价人员应佩戴由房屋征收管理部门统一监制的征收评估上岗证逐户逐项估价，做到估价到户，实地查勘准确，权证查验无误，不得错计或缺项。

第四十一条 报告解释与答疑 评估机构应当按照房屋征收评估委托书或者委托合同的约定，向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。分户的初步评估结果应当包括估价对象的构成及其基本情况和评估价值。房屋征收部门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。

公示期间，评估机构应当安排注册房地产估价师对分户的初评结果进行现场说明解释。存在错误的，评估机构应当修正后出具正式报告。

第四十二条 内部审核评议 征收评估结果须经估价机构内部审核评议，评估机构在提交正式估价报告前负有审查、调整、复核估价报告的技术责任。

第四十三条 报告提交 征收评估机构在评估委托协议约定的时间内，应向房屋征收部门提交正式的被征收房屋整体估价报告以及分户估价报告，并由征收部门将分户报告转交被征收人。征收评估整体报告和分户报告需经项目评估的两名或两名以上的注册房地产估价师签字，估价机构盖章。

第四十四条 报告的复核评估 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向评估机构申请复核评估。

申请复核评估的，应当向原评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估结果或者评估报告存在的问题。

原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，改变原评估结果的，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。

第四十五条 复核评估的鉴定 被征收人或者房屋征收部门对评估机构的复核结果仍有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。

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。

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；评估报告存在技术问题的，出具评估报告的评估机构应当改正错误，重新出具评估报告。

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，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。

第四十六条 专家委员会及专家组 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、法律等方面的专家组成。

评估专家委员会自受理鉴定申请之日就应当选派成员组成专家组，对复核结果进行鉴定。专家组成员为 3 人以上单数，其中房地产估价师不得少于二分之一。

第四十七条 调查摸底、评估、鉴定费用 调查摸底按工作量的大小，由房屋征

收部门（委托人）支付一定的服务费；评估费由房屋征收部门（委托人）按市场价的评估总额计算，鉴定费按每宗计算支付，具体按市有关部门会商的意见执行。但鉴定改变原评估结果的鉴定费用由原评估机构承担。被征收房屋室内外装饰装修价值、机器设备、物资等搬迁费用，以及停产停业损失等补偿的评估费用，因项目的名称、数量、规格、品种等状况复杂，评估时工作量较大，征收部门（委托人）应与征收评估机构签订委托合同，费用应按工程造价的计收标准支付给评估机构。

第九章 征收评估工作资料存档

第四十八条 整理存档内容 评估机构应当将下列资料（原件或复印件）与估价报告（含技术报告）共同整理存档：

1. 评估委托协议；
2. 房屋征收的公告；
3. 估价对象的产权证明材料及有关房屋基本情况的证明材料；
4. 估价对象的实地查勘记录、照片等资料；
5. 标准样本房屋的实地查勘记录、照片等资料；
6. 可比实例的实地查勘记录、照片等资料；
7. 确定估价结果的有关系数、参数等证明资料；
8. 其他涉及估价项目的必要资料。

第四十九条 保存期限 完成并出具估价报告后，应对有关该估价项目的一切必要资料进行整理、归档和妥善保管。估价报告及有关资料一般应保留二十年。

第五十条 资料证据保全 对涉及房屋征收中按有关规定，需要办理证据保全手续等情形的房地产进行评估时，评估机构应将估价报告（含技术报告）及估价过程中形成的有关估价资料同时提交委托人。

第十章 附 则

第五十一条 细则附件 本技术细则附件系本技术细则的必要组成部分。

附件中有关房屋建安价格参考标准、房屋附属设施设备、装饰装修评估价格参考标准由南通市评估行业协会定期发布。

第五十二条 特种业务 凡房屋征收评估中涉及的特殊专业性技术评估，评估机构可委托有资格从事该类业务的机构协助估价，并在估价师声明中予以说明。本技术细则未作规定的，应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的有关规定执行。

第五十三条 实施时间 本技术细则自 2019 年 5 月 1 日起施行。原南通市房产管理局、南通市物价局、南通市国土资源局印发的《南通市市区国有土地上房屋征收补偿价评估细则》（通房发〔2013〕52 号）及 2014 年至 2017 年印发的通房发〔2014〕13 号、通房发〔2015〕1 号、通房发〔2016〕4 号、通房发〔2016〕182 号文件同时废止。

南通市市区国有土地上房屋征收与 补偿评估技术细则附件

(2019 年修正版)

目 录

- 附件一：被征收房屋分类及其说明
- 附件二：南通市房屋征收项目补偿资金评估概算表
- 附件三：南通市房屋征收与补偿分户评估表
- 附件四：标准样本房屋进行市场比较的可比实例选择要求及说明
- 附件五：标准样本住宅的设定条件及其应用说明
- 附件六：住宅房屋实体因素（ K_{31} 、 K_{31i} ）修正说明表
- 附件七：住宅房屋区域因素（ K_{32} ）修正说明表
- 附件八：住宅房屋建筑等级说明及建安价格参考表
- 附件九：非住宅非营业用房成本法评估应用说明
- 附件十：非住宅非营业用房建筑等级说明及建安价格参考表
- 附件十一：非住宅营业用房评估的市场比较法应用说明
- 附件十二：非住宅营业用房建筑等级说明及建安价格参考表
- 附件十三：非住宅营业用房评估的收益法应用说明
- 附件十四：各类被征收房屋成新因素确定表
- 附件十五：房屋附属设施设备、装饰装修评估价格参考表

附件一

被征收房屋分类及其说明

(一) 住宅房屋分类

高档住宅房屋		包括独立花园别墅、联排别墅等；以上房屋均是指以商品开发或单位统一建设方式建造的房屋。
一般住宅房屋	标准成套住宅	指以商品开发或单位统一建设方式建造的混合结构单元式住宅，内部功能布局明确，有独立的厨卫设施等。
	非标准成套住宅	除以上两类房屋以外的房屋。

(二) 非住宅营业用房分类

非住宅营业性用房	商场类建筑	以百货商场、大型超市、农贸市场、专业市场为典型建筑。通常为钢混框架结构，层高较高，有大跨度的厅堂作为营业场所，一般都配有附房作为仓库、办公和相关业务用途之用。
	商铺类建筑	以门面房、小商铺为典型建筑。一般为临街道、巷道底层房屋，多数为砖混、砖木结构，有的为连家店，多数为单开间。
	商务类建筑	以一般金融、证券、商业写字楼等商务性办公经营建筑为典型。通常为临街钢混结构的多层、小高层和高层建筑，底层和2、3层等低层部分为大厅形式的交易或经营场所，其余多为写字间或客房形式。通常内外装修的等级较高。
	娱乐类建筑	各类歌舞厅、棋牌室、保龄球馆、休闲中心、健身娱乐中心等，建筑结构多为钢混和混合结构，通常有娱乐用途大厅和包间，设有公共卫生间。电照设施较复杂。
	旅馆类建筑	分为普通旅馆、招待所和较高档或高档准星级、星级宾馆两类典型建筑。前一类通常为砖混、混合多层建筑结构，底层设服务台或值班室，内廊，水泥、水磨石或普通地砖地面，通常有多人间、单人间，一般每层设公共卫生间，普通装修；后一类通常为钢混结构的多层、小高层或高层建筑，依等级、规模、功能数量及综合程度，通常设大厅总服务台、餐饮、娱乐、商务等配套服务性设施，客房均设有单独卫生间，包括单间、标准间、商务和豪华套间等形式。内外装修高档或较高档，配有比较完整的现代宾馆服务设备设施系统。
	餐饮类建筑	各类大小餐馆、饮食店、饭店、茶社、排挡等，建筑结构类型包括框架、混合、砖木和简易结构，相应的装修和设备档次、配备差异较大。典型的餐饮类建筑设有操作间、储物间、餐厅、包厢、服务窗。一般设有公用卫生间。

（三）非住宅非营业用房分类

非住宅非营业用房	工业、仓储建筑	以工业厂房、仓储为典型建筑，包括工业区内的办公用房及食堂、浴室等附属用房。通常为砖混、钢混结构和工业排架结构，角钢屋架，石棉瓦、水泥或大型屋面板屋面，钢混或钢立柱，砖墙或装配式墙体，水泥地面，木门或铁皮门。
	办公建筑	以行政办公楼为典型建筑。通常为多层砖混或钢混房屋，水泥平屋顶，有走廊（内廊或外廊），砖墙、钢混梁，现浇或预制楼地面板，设公共卫生间，室内普通装修。
	公益建筑	以图书馆、博物馆、教学楼、医院门诊楼等为典型建筑。通常有较为独特完整的建筑造型，一般为钢混或砖混房屋。
	其他类型建筑	除上述类型之外的其他非营业性质用房。

附件二

南通市房屋征收项目补偿资金评估概算表

项目名称					
委托单位					
项目基本情况	所在地点				
	征收范围				
征收总建筑面积	总面积	居民总面积	工企单位总面积	其他总面积	
征收总户数	总户数	居民总户数	工企单位总户数	其他总户数	
估价总面积	总面积	住宅房屋面积	非住宅房屋面积		
			总计	营业房屋	非营业房屋
征收估价补偿金额概算	住宅房屋	营业用房		非营业用房	
征收补偿金额概算总额	补偿总金额	居民补偿		工企单位补偿	

附件三 南通市（成套住宅）房屋征收补偿分户评估表

产权人		承租人		合法建筑面积		使用性质	
房屋坐落				所处区位等级		房屋结构	
权证及编号				房屋总层数		所在楼层	
样本房 基准 价格 V_0	实 体 因 素 修 正					评估单价 V_i	
	成套 修正 P_1	结构 修正 P_2	成新 修正 P_3	朝向 修正 P_4	层次 修正 P_5		
房屋平面示意图：							
评估总价				产权人 补偿款	承租人补偿款		评估补偿金 额
专职估价 师 (签名)				估价机 构 (盖章)			
				估价完 成日期			

南通市（非标准成套住宅）房屋征收补偿分户评估表

产权人			合法房屋 建筑面积 (m^2)			权证及编号		
房屋坐落			合法土地 使用面积 (m^2)			权证及编号		
			估价时点		年 月 日			
房屋基本状况	房号	房屋（1）		房屋（2）			房屋（3）	
	建筑面积 (m^2)							
	房屋结构等级							
	房屋成新							
	房屋檐高							
	朝向							
房号	样本房 基准价格 (元/ m^2) V_0	被征 收住 宅实 体因 素修 正系 数 K_{31i}	住宅房屋实体因素修正					评估单价 (元/ m^2) V_i'
			非成 套修 正 p_1	结 构修 正 p_2	成 新修 正 p_3	朝 向修 正 p_4	层 次修 正 p_5	
1								
2								
3								
房屋评价 总价 (元)	住改非 补偿 金额 (元)	地大 于房 补偿 金额 (元)	装潢及 附属设 施(元)	搬迁费 (元)	过渡 费(元)			评估补偿总额 (元)
房屋平面示意图:								
专职估价师 (签名)					估价机构 (盖章)			
					估价完成 日期			

附件四

标准样本房屋进行市场比较的可比实例选择要求及说明

以下可比实例选择要求，适用于市场比较法应用中的可比实例修正方式、收益法应用等市场估价情形。

1. 可比实例应选择与估价对象处于相同地段或邻近地段的房屋。
2. 可比实例应与估价对象的用途相同。其中住宅房屋的可比实例必须是同类用途相同，非住宅房屋的可比实例应按本细则的分类与估价对象的类别相同。
3. 可比实例应与估价对象的建筑结构相同。建筑结构主要指四类建筑结构，四类建筑结构一般分为：(1)钢筋混凝土结构，(2)砖混结构，(3)砖木结构，(4)简易结构。
4. 可比实例与评估对象的规模相当，档次相接近。
5. 可比实例的交易类型应选取一般买卖或租赁的交易实例为可比实例，其交易价格应是正常市场交易价格。
6. 可比实例的成交日期应与估价时点接近，一般应不超过十二个月，通常应选择近期六个月内成交的类似房地产案例作为可比实例。
7. 采用可比实例修正测算确定评估价格的，选用的可比实例的数量应为 3 个及以上数量。
8. 每项修正对可比实例成交价格的系数调整不得超过 20%，综合系数调整不得超过 30%。
9. 选择的可比实例的成交单价相互间的价格差异一般不应超过 20%，在交易实例较少的情况下，该价格差异最大不应超过 30%。
10. 可比实例的权益价格必须是房屋所有权和出让的国有土地使用权。

附件五

标准样本住宅的设定条件及其应用说明

住宅房屋征收估价时根据征收范围内被征收房屋的综合典型特征而设定的“标准样本住宅”必须符合下述条件：

1. 应为具有被征收房屋代表性特征的在用房屋，功能齐全并具备使用条件；
2. 卧室至少一间朝南、一般装修（水泥砂浆地面、普通涂料墙面及平顶）的房屋；
3. 首先应在征收项目范围内寻找具有代表性特征的住宅作为设定“标准样本住宅”的原型，再根据具体情况，从方便操作提高效能的考虑出发，综合被征收房屋的典型特征，按上述二条要求在征收项目范围内设定“标准样本住宅”；
4. 每一房屋征收项目评估一般设定一套“标准样本住宅”，遇有征收项目跨分区时，则所跨的每一分区均应设定一套“标准样本住宅”，作为相应分区范围内被征收房屋的比较基准；
5. 样本房为成套房屋的，其价格在适用前应统一修正为房屋层次因素修正系数为 100% 的价格。

附件六

住宅房屋实体因素（ K_{31} 、 K_{31i} ）修正说明表

（一）住宅房屋成套因素或非成套因素修正系数 P_1

成套住宅房屋：98-102

非成套住宅房屋：90-96

$$P_1 = \frac{\text{待估房屋成套因素调整系数}}{\text{参照房屋成套因素调整系数}}$$

（二）住宅房屋结构因素修正系数 P_2

$$P_2 = 1 + \frac{(\text{待估房屋重置价格} - \text{样本房或可比实例重置价格}) \times \text{样本房屋或可比实例成新率}}{\text{样本房基准价格或可比实例价格}}$$

（三）住宅房屋成新因素修正系数 P_3

房屋成新	3 成新以下	3.5 成新	4 成新	4.5 成新	5 成新	5.5 成新	6 成新
系数 %	85	86	87	88	89	90	91
房屋成新	6.5 成新	7 成新	7.5 成新	8 成新	8.5 成新	9 成新	9.5 成新及以上
系数 %	92	93	94	96	98	100	102

$$P_3 = \frac{\text{待估房屋成新因素调整系数}}{\text{参照房屋成新因素调整系数}}$$

（四）住宅房屋朝向因素修正系数 P_4

房间朝向	南	北	东	西
修正系数	100	98	99	99

$$P_4 = \frac{\text{待估房屋朝向调整系数}}{\text{参照房屋朝向调整系数}}$$

(五) 住宅房屋层次因素修正系数 P_5

楼层系数 % 所在楼层		总层数		一层楼	二层楼	三层楼	四层楼	五层楼	六层楼	七层楼	七层以上 （带电梯）
一		100	100	100	100	100	100	100	100	100	以中间层为 100%， 楼层每增 减一层系 数相应分 别 增 减 1%。
二			100	104	104	104	104	104	104		
三				98	110	110	110	110	110		
四					96	108	108	108	108		
五						95	100	100	100		
六							92	98	98		
七									90		
说明：a.底层为车库的，车库上一层系数增加 1%，顶层系数减少 1%； b.商住楼，住宅的楼层系数相应减少 1%，带电梯的多层住宅从二层起每层增加 1%。											

$$P_5 = \frac{\text{待估房屋楼层系数}}{\text{参照房屋楼层系数}}$$

实体因素修正系数采用计算方式为：

$$K_{31} = \frac{1}{P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 \times P_5 \times 100} \quad K_{31} = P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 \times P_5 \times 100$$

住宅房屋区域因素 (K_{32}) 修正说明表

(一) 住宅区域因素修正调节系数评分表

因素类别	因素项目 内 容	考 察 项 目	评分等级				
			一等	二等	三等	四等	五等
征收项目 周边环境	自然 环境	自然景观、风向 a_{11}	11	8	5	2	1
		空气污染、噪音、水文 a_{12}	11	8	5	2	1
	交 通 条 件	离市区主干道的距离 a_{21}	12	10	8	6	3
		公交线路情况 a_{22}	13	11	9	7	5
	教育医疗 设施	所在学区 1 公里内学校情况 a_{31}	13	11	9	7	5
		医院及医疗机构分布情况 a_{32}	13	11	9	7	5
	商业配套 设施	重要商业配套设施 a_{41}	24	22	20	18	14
征收项目范 围内小环境	规 划 设 计	建筑小区布局与外形等 a_{51}	18	14	10	6	3
		建筑密度、外型等 a_{52}	9	7	5	3	1.5
		绿化率、室外公共活动空间与绿化景观 a_{53}	18	14	10	6	3
	物 业 管 理	物业管理情况 a_{61}	16	14	10	6	3
	住宅区 配套设施	住宅区内配套设施完备程度 a_{71}	15	12	9	6	3

以上评分等级数据在现场实际查勘时,根据实际情况其取值可在每个分值上作 ± 0.5 的浮动。

(二) 住宅区域因素调节系数评分等级说明表

序号	因数项目	考察项目内容	一等	二等	三等	四等	五等
1	自然环境	自然景观、风向	公认的自然环境优越地区。	自然环境良好,附近有一定的绿地和绿化,基本整洁、卫生。	附近有少量绿地和绿化,卫生环境欠缺。	附近无绿化,比较拥挤、杂乱,环境较差。	附近无绿化,环境散乱,自然观感明显差。
		空气污染、噪音、水文	空气清新、无污染,无噪音,水域清洁,达卫生标准。	空气良好,少量污染,白天有部分交通噪音,水体局部污染。	空气局部受污染,靠近大马路,白天和晚间均有噪音影响。	靠近污染源或重噪音源。	长期受气味、烟尘、噪音、污水、垃圾等污染影响,环境污染明显。
2	交通条件	离市区主干道的距离	离主干道的距离在 100 米以内。	离主干道的距离在 100 - 250 米之间。	离主干道的距离在 250 - 400 米之间。	离主干道的距离在 400 - 500 米之间。	离主干道的距离在 500 米以上。
		公交线路情况	距离公交站点 50 米以内,有 4 条以上重要公交线路。	距离公交站点 50 - 100 米内,至少有 2 条重要公交线路。	距离重要的公交线路的距离在 100-200 米之间,至少有 2 条公交线路。	距离公交线路的距离在 200-400 米之间,至少有 1 条公交线路。	距离公交线路的距离在 400 米以上。
3	教育医疗设施	所在学校区 1 公里内学校情况	属于省级及以上重点中学(初中)和重点小学学区。	属于市级及以上重点中学(初中)和重点小学学区。	属于区级及以上重点中学(初中)和重点小学学区。	一般中小学学区。	无中学或小学。
		医院及医疗机构分布情况	距市级及以上医院 500 米以内。	距市级及以上医院 500 - 1000 米。	距市级及以上医院 1000 - 1500 米。	距市级及以上医院 1500 - 2500 米。	距市级及以上医院 2500 米以上。
4	商业配套实施	重要商业配套设施	在 400 米范围内有大型的市级商业配套设施。	在 400-800 米范围内市级商业设施较集中。	在 800 米范围内有零散分布的商业网点,基本满足生活需求。	在 800 米范围内基本上无商业网点。	在 1000 米范围内无商业网点。

5	规划 设计	建筑布局、小区与外形等	布局合理、外形美观、错落有致，满足通风、日照等健康要求。	布局一般，外形整齐，满足通风、日照等健康要求。	布局一般，排列不整齐，外形较整齐。	任意布置、外形破旧杂乱、拥挤。	建筑散落、没有布局，且通行、空地利用明显不合理，外形破旧杂乱。
		建筑密度	建筑密度40%以下。	建筑密度在40% - 50%。	建筑密度在50% - 60%。	建筑密度在60% - 65%。	建筑密度在65%以上。
		绿化率、室外公共活动空间与绿化景观	绿化率在30%以上，立体绿化，室外公共活动空间丰富。	绿化率在30%以下，部分绿地和绿树，公共活动空间较小。	少量绿化，少量的公共活动空间。	无绿化，基本无公共活动空间。	无公共活动空间，出行通道狭窄，小道弯曲。
6	物业管理情况	物业管理情况	全封闭物业管理。	半封闭物业管理。	有物业管理。	无物业管理。	无物管，无环卫管理。
7	住宅区配套设施	配套完善程度	在住宅区内具备小区智能化、供热、宽带网、有线电视线路、燃气管道、上下水管道、污水管道和小区道路等配套设施。	在住宅区内具备小区智能化、宽带网、有线电视线路、燃气管道、上下水管道、污水管道和小区道路等配套设施。	在住宅区内具备宽带网、有线电视线路、燃气管道、上下水管道、污水管道和住宅区道路等配套设施。	在住宅区内具备宽带网、有线电视线路、上下水管道和住宅区道路等配套设施。	在住宅区内具备有线电视线路、上下水管道和住宅区道路等配套设施。

(三) 住宅基准价格修正中的区域因素修正系数测算说明:

1、基准价格修正中的区域因素修正系数以住宅房屋区域因素调节系数为基础确定，其中住宅

$$\text{房屋区域因素调节系数 } Q = \sum_{i=1}^7 \sum_{j=1}^{f_i} a_{ij};$$

其中 $f_1 = 2, f_2 = 2, f_3 = 2, f_4 = 1, f_5 = 3, f_6 = 1, f_7 = 1$ 。

2、可比实例区域因素调节系数为 Q_s ，标准样本住宅区域因素调节系数为 Q_0 ，可比实例修正为标准样本住宅区域状况修正系数 $K_{32} = \frac{Q_s}{Q_0} \times 100$ 。

附件八

住宅房屋建筑等级说明及建安价格参考表

1. 钢筋砼结构

结构等级	分部项	结构、装修状况	建安价格 (元/m ²)
钢混一级	结构	建筑层数 7 层 (含) 以上, 标准层高 3.0m, 钢筋砼整板基础或独立柱基础、基础梁, 钢筋砼梁柱承重, 围护结构为砖或其它轻质材料, 钢筋砼楼屋面, 结构质量好。	1800
	门窗	钢、木门窗。	
	墙面	内外墙涂料。	
	楼地面	水泥砂浆地面或架空地面。	
	设备	水电卫齐全, 照明、插座分线路设置, 电气、电话、有线电视线路暗敷。	
钢混二级	结构	建筑层数 6 层 (含) 以下, 标准层高 3.0m, 钢筋砼整板基础或独立柱基础、基础梁, 钢筋砼梁柱承重, 围护结构为砖或其它轻质材料, 钢筋砼楼屋面, 结构质量好。	1600
	门窗	钢、木门窗。	
	墙面	内外墙涂料。	
	楼地面	水泥砂浆地面或架空地面。	
	设备	水电卫齐全, 照明、插座分线路设置, 电气、电话、有线电视线路暗敷。	

2. 砖混结构普通住宅

结构等级	分部项	结构、装修状况	建安价格 (元/m ²)
砖混一级	结构	标准层高 2.8m, 钢筋砼基础或砖基础, 砖墙或钢筋砼梁柱承重。钢筋砼楼地面, 有构造柱、圈梁, 实砌砖墙。	1250
	门窗	钢木门窗。	
	墙面	内外墙涂料墙面。	
	屋、楼、地面	水泥砂浆地面或架空地面; 保温隔热、防水屋面。	
	设备	水电卫浴齐全, 照明、插座分线路设置, 电气、电话、有线电视线路暗敷。	
砖混二级	结构	标准层高 2.8m, 砖基础或砼条形基础, 砖墙及钢筋砼梁承重, 钢筋砼楼屋面, 圈梁, 实砌砖墙。	1050
	门窗	钢木门窗。	
	墙面	内外墙涂料。	
	屋、楼、地面	水泥砂浆地面或架空地面, 普通防水屋面。	
	设备	水电齐全, 照明、动力线路未分线路设置。	

砖混三级	结构	标准层高 2.6m, 砖基础或砼基础, 空斗砖墙承重。	900
	门窗	钢木门窗。	
	墙面及天棚	内墙涂料, 砂浆外墙或清水墙, 无吊顶。	
	屋、楼、地面	水泥砂浆地面或架空地面, 钢筋砼屋面或有木基层的坡屋面	
	设备	有电无水卫设施。	

3. 砖木结构

结构等级	分部项	结构、装修状况	建安价格 (元/m²)
砖木一级	结构	檐高 2.8 以上, 桁条直径 20 cm 以上, 七柱到底或有 28 cm 以上通过梁, 前、后墙、山墙整砖实砌, 屋面木梁、木屋架承重, 外墙水泥抹面或清水砖墙。	1100
	门窗	杉木或红松制作较讲究的老式木门窗。	
	墙面	内墙为一般涂料墙面; 外墙普通砂浆或清水墙。	
	屋、楼、地面	木地板、水磨石地面; 本瓦、旺砖、木椽屋面	
	设备	有水、电。	
砖木二级	结构	檐高 2.6 以上, 桁条直径 17-20 cm, 五柱到底或有 22 cm 以上通过梁, 前、后墙、山墙整砖实砌, 部分整砖夹墙。	1000
	门窗	杉木或红松制作的较好木门窗或钢窗。	
	墙面	内墙为一般涂料墙面; 外墙普通砂浆或清水墙。	
	屋、楼、地面	砖地或水泥地面, 本(平)瓦、旺砖、木椽屋面。	
	设备	有电无水。	
砖木三级	结构	檐高 2.4 以上, 桁条直径 15-17 cm, 三柱到底或有 18 cm 以上通过梁, 部分整砖夹墙或空斗墙。	850
	门窗	一般杉木或红松制作的普通木门窗、水泥门窗框, 普通木门窗或钢窗。	
	墙面	内外墙为石灰、砂浆墙面。	
	屋、楼、地面	普通水泥地面、砖地或泥地; 木(平)瓦, 油毡、松板材屋面。	
	设备	有电无水。	

4. 简易结构

结构等级	结构、装修状况	建安价格 (元/m ²)
简易一级	檐高 2.2m, 砖墙, 木结构, 平瓦、彩钢屋面, 一般粉刷, 有木门窗。	550
简易二级	檐高 2m, 砖(泥)墙、水泥瓦、石棉瓦、油毡屋面。	520

注: 标准檐高(或层高)以上调增, 以下调减, 每增减 0.1m, 建安价格增减 1%, 前后檐高(或层高)不等的, 以平均高度计算。

附件九

非住宅非营业用房成本法评估应用说明

1. 成本法是求取估价对象在估价时点时的重置成本，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本细则中定义的成本法系以房地产价格各构成部分的累加为基础来估算房地产市场价格的方法。本成本法中的“成本”含义，并不是通常意义上的成本，而是以社会平均成本为基础的市场价格。

2. 成本法评估的基本公式：

被征收房屋补偿评估价格 = 估价对象重置成本 - 建筑物折旧

3. 重置成本其构成包括以下内容

(1) 土地取得成本

(2) 建设成本

(3) 管理费用

(4) 销售费用

(5) 投资利息

(6) 销售税费

(7) 开发利润

4. 土地取得成本

4.1 土地取得成本由建设用地使用权价格（简称地价）和购置税费组成，地价应首选市场比较法测算，在无法适用市场比较法时，可采用基准地价系数修正法和成本法求取。购置税费（包括契税、印花税等）一般为地价款 3%。

4.2 土地使用权价格采用市场比较法求取，按下面公式计算：

地价 = 比较实例价格 × 交易情况修正系数 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

$$\text{即：地价} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{K1'} \times \frac{K2''}{K2'} \times \frac{K3''}{K3'} \times \frac{100}{K4'} \times \frac{100}{K5'}$$

$K1'$ ：表示以估价对象交易情况指数为 100 时，可比实例的交易情况指数

$K2''$ ：表示估价对象的地价指数

$K2'$ ：表示可比实例的地价指数

$K3''$ ：表示估价对象的年期修正系数

$K3'$ ：表示可比实例的年期修正系数

$K4'$ ：表示以估价对象区域因素指数为 100 时可比实例的区域因素修正指数

$K5'$ ：表示以估价对象个别因素指数为 100 时可比实例的个别因素修正指数

国有划拨土地使用权价格可采用以下方式求取：国有划拨土地使用权价格 = 国有出让土地使用权价格 × 60%

4.3 土地使用权价格采用基准地价修正法求取，按下面公式计算：

地价=（基准地价×期日修正系数×综合修正系数×容积率修正系数×用途修正系数±开发水平差异修正）×年期修正系数

式中参数的确定：

（1）基准地价：采用距估价时点最近公布的南通市市区基准地价。

（2）期日修正：期日修正应根据估价时点结合基准地价的时点进行，按估价时点前半年地价与上年度基准地价产生的系数进行修正，参照当地政府部门公布的相关价格指数确定，如未公布的，报相关部门核定后在征收实施方案中予以明确。

（3）土地综合修正系数

①非住宅非营业用房中工业仓储类用房土地综合修正系数

序号	影响因素	一等	二等	三等	四等	五等
1	周围道路状况	19	17	15	13	11
2	道路对外连接	24	22	20	18	16
3	基础设施状况	14	13	12	11	10
4	自然条件	11	10	9	8	7
5	环境状况	14	13	12	11	10
6	城市规划限制	11	10	9	8	7
7	宗地形状、面积	9	8	7	6	5
8	交通便捷程度	10	9	8	7	6
9	距公交站点距离	10	9	8	7	6

②非住宅非营业用房中工业仓储类用房土地综合修正系数说明表

影响因素	一等	二等	三等	四等	五等
周围道路状况	主干道为主，宽度>30米	主干道与次干道并重，宽度20-30米	次干道为主，宽度15-20米	次干道与支路并重，宽度10-15米	支路为主，宽度<10米
道路对外联接状况	同城区快速干道等联接好	同城区快速干道等联接较好	同城区快速干道等联接一般	同城区快速干道等联接较差	同城区快速干道等联接差
基础设施状况	供水、供电保证率达99%以上，排水通畅，通讯状况好	供水、供电保证率97-99%，排水较通畅，通讯状况较好	供水、供电保证率95-97%，排水状况一般，通讯状况一般	供水、供电保证率93-95%，排水状况较差，通讯状况较差	供水、供电保证率<93%，排水状况差，通讯状况差
自然条件	地形平坦，承载力大，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，承载力较大，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，承载力一般，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，承载力较小，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，承载力小，常有淹水现象，自然条件差

环 境 状 况	污 染 物 排 放 达 标, 污 染 治 理 状 况 好	污 染 物 排 放 基 本 达 标, 污 染 治 理 状 况 较 好	污 染 物 排 放 略 有 超 标, 污 染 治 理 状 况 一 般	污 染 物 排 放 超 标 较 严 重, 污 染 治 理 状 况 较 差	污 染 物 排 放 严 重 超 标, 污 染 治 理 状 况 差
城 市 规 划 限 制	未 来 土 地 利 用 以 工 业 用 地 为 主	未 来 土 地 利 用 以 工 业、市 政 公 用 设 施 用 地 为 主	未 来 土 地 利 用 以 市 政 公 用 设 施、住 宅 用 地 为 主	未 来 土 地 利 用 以 住 宅、商 业 用 地 为 主	未 来 土 地 利 用 以 其 它 用 地 为 主
宗 地 形 状、面 积	矩 形, 面 积 适 中, 对 土 地 利 用 有 利	近 似 矩 形, 面 积 较 适 中, 对 土 地 利 用 较 有 利	形 状、面 积 对 土 地 利 用 略 有 影 响	形 状、面 积 对 土 地 利 用 影 响 较 大	形 状、面 积 对 土 地 利 用 影 响 大
交 通 便 捷 程 度	有 1 条 以 上 公 交 线 路		有 1 条 公 交 线 路		无 公 交 线 路
距 公 交 站 点 距 离	<500 米	500-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	>2000 米

③非住宅非营业用房中行政办公类用房土地综合修正系数

序号	影响因素	一等	二等	三等	四等	五等
1	商业繁华度	29	27	26	24	23
2	交通状况	27	26	25	24	22
3	宗地自身条件	12	11	10	9	8
4	宗地临街状况	14	13	12	11	10
5	宗地目前利用状况	10	9	8	7	6
6	周围土地利用类型	13	12	10	9	8
7	规划限制	11	10	9	8	7

④非住宅非营业用房中行政办公类用房土地综合修正系数说明表

影响 因素	一等	二等	三等	四等	五等
商业繁华度	位置相对好, 商服繁华优	一 等 、 三 等 之 间	位置相对一般, 商服繁华一般	三 等 、 五 等 之 间	位置相对差, 商服繁华劣
交通状况	临对外交通型主干道交叉口		距主要干道小于 100 米, 或临次干道		距主、次干道 500 米以外
宗地自身条件	面积适中, 形状规则, 对土地利用极为有利		面积、形状对土地利用无不良影响		面积较小, 形状较差, 对土地利用产生严重的影响
宗地临街状况	两面临街以上		一面临街, 宽深比在 1.5 ~ 0.8 之间		不临街
宗地目前利用状况	容积率>3		1 ~ 2		<0.5

周围土地利用类型	商业服务业用地		市政公用建筑用地		特殊用地
规划限制	对未来土地的利用类型、利用强度无限制		对未来土地的利用类型无限制，利用强度有较大的限制		对未来土地的利用类型、利用强度有较大的影响

⑤综合修正系数计算说明

$$\text{综合修正系数} = \frac{\text{各影响因素评分之和}}{100}$$

(4) 容积率修正系数:

非住宅非营业工业仓储类用房地价可不进行容积率修正，非住宅非营业除工业仓储类以外用房地价须进行容积率修正。

按照城市规划管理部门给定的宗地容积率或实际容积率（R），查《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。

当 $R_1 < R < R_2$ 时其修正系数可用下列公式求取。

$$X = [X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)] / X_p$$

其中：X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率； R_1 、 R_2 为容积率修正系数表中所列的容积率； X_1 、 X_2 为 R_1 、 R_2 所对应的容积率修正系数， X_p 为宗地所在区段的平均容积率对应的容积率修正系数。

容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
≤ 1.0	0.814	1.9	1.200	2.8	1.462	3.7	1.600
1.1	0.862	2.0	1.235	2.9	1.483	3.8	1.607
1.2	0.910	2.1	1.269	3.0	1.503	3.9	1.613
1.3	0.957	2.2	1.301	3.1	1.521	≥ 4.0	1.618
1.4	1.000	2.3	1.332	3.2	1.538		
1.5	1.043	2.4	1.360	3.3	1.553		
1.6	1.085	2.5	1.388	3.4	1.567		
1.7	1.125	2.6	1.414	3.5	1.579		
1.8	1.163	2.7	1.439	3.6	1.590		

$$(5) \text{年期修正系数} = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{1 - \frac{1}{(1+r)^t}}$$

式中 r 为土地还原利率，取值 6%；

n 为土地剩余使用年限，t 为基准地价设定的土地使用年限。

以上公式求取的是国有出让土地使用权价格，国有划拨土地使用权价格可采用以下方式求取：
国有划拨土地使用权价格 = 国有出让土地使用权价格 × 60%

4.4 土地使用权价格采用成本法求取，按下面公式计算：

地价=（土地取得费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益）×年期修正系数

参数的确定：

（1）土地取得费、土地开发费、利息、利润、土地增值收益，均按估价时点的土地状况和市场状况确定。年期修正系数按 $1 - \frac{1}{(1+r)^n}$ 计算，其中 n 为土地剩余使用年限。

（2）以上公式求取的是国有出让土地使用权价格，国有划拨土地使用权价格可采用以下方式求取：国有划拨土地使用权价格=国有出让土地使用权价格×60%。

5. 建设成本

5.1 建筑安装工程费

建筑安装工程价格，参考附件十。

5.2 前期、专业费用

主要指建筑安装工程前期须缴纳的规费、勘察设计费用、造价咨询、工程监理、招投标费用等，一般取建筑安装工程费用的 6% 计算。

6. 管理费用

主要指建设单位在建设过程中所发生的各项必要费用总和，一般为土地成本、建设成本之和的一定比例（一般取 2%）来测算。

7. 销售费用

销售费用是预售和销售房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、销售人员费用、或销售代理费用等。通常按房地产价值的一定比例（1%）来测算。凡征收部门提供土地或房地产安置的，销售费用不予计算补偿。

8. 投资利息

计息项目包括土地成本、建设成本、管理费用和销售费用。销售税费一般不计算利息。

利率一般采用价值时点的银行贷款的一年期基准利率，建设期估算可根据全国统一建筑安装工程工期定额结合具体项目确定，也可通过类似房地产发生的建设期比较、修正或调整确定，投资利息的计算可通过土地成本、建设成本、管理费用、销售费用在建设期间发生的时间和金额进行测算。为方便操作，一般工程前期准备为 6 个月，工程建设工期为一年，土地费用视为初始一次性投入，其它费用视为工程建设工期内均匀投入。

9. 销售税费

是指售完房地产后由卖方缴纳的税费，包括增值税、城市维护建设税和教育费附加、印花税等，一般为售价的 5.5%。凡征收部门提供土地或房地产安置的，销售税费不予计算补偿。

10. 开发利润

是指房地产开发企业（或业主、建设单位）的所期望获得的利润（平均利润，不是个别利润），是税前利润。凡征收部门提供土地或房地产安置的，开发利润不予计算补偿。

开发利润=（土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息）×成本利润率

市区平均成本利润率一般取 8%

11. 建筑物折旧

建筑物折旧应根据现场勘察结果和实际使用年限一般采用成新折扣法，对照《房屋成新等级评定标准》的规定确定。建筑物折旧应考虑物质折旧、功能折旧等因素。

$E = C \times (1 - q)$

其中 C 为建筑物重新购建成本（包括建设成本以及建筑物的管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润）

E 折旧总额

q 为建筑物成新率

附件十

非住宅非营业用房建筑等级说明及建安价格参考表

结构类别	级别	结构、装修及设备状况	建安价格 (元/m ²)
钢混结构(框架)	一级	柱截面不小于(50cm×50cm),标准层高 3.6 m,主要用于综合楼、办公楼、教学楼等、水电卫齐全。	1600
	二级	柱截面小于(50cm×50cm),标准层高 3.6 m,主要用于大空间厂房、仓库等、水电卫齐全。	1450
钢混结构(排架)	一级	有行车梁,标准层高 6m,钢砼柱,钢砼屋架或钢屋架、大型钢筋砼屋面板。	1300
	二级	无行车梁,标准层高 6m,钢砼柱,钢砼屋架或钢屋架,双层彩钢瓦屋面或木基层平瓦屋面。	1150
钢结构厂房	一级	有行车梁,标准层高 6m。钢砼基础,大截面型钢或圆钢柱,型钢桁架屋架,钢檩条,双层彩钢板屋面。	950
	二级	无行车梁,标准层高 6m。钢砼基础,小截面型钢或圆钢柱,型钢桁架屋架,钢檩条,双层彩钢板屋面。	800
砖混结构	一级	多层房屋,砖墙承重、层高 3.2m,钢筋砼圈梁构造柱,适用于综合楼、办公楼、教学楼、宿舍楼等,水电齐全。	1250
	二级	有行车梁,标准檐高 4.5m,砖柱或砖墙承重,砼屋架或钢屋架,钢筋砼圈梁、挂瓦板或木基层平瓦屋面以及双层彩钢瓦屋面。	1050
	三级	无行车梁,标准层高 3.6m,砖柱或砖墙承重,砼屋架或钢屋架,挂瓦板或木基层平瓦屋面以及双层彩钢瓦屋面。	850
砖木结构(轻钢)	一级	有行车梁,木柱,檐高 4.0m,桁条直径 20 cm之间的杉木或上等松木,装修制作较好的木制屋架,部分整砖夹墙或双层彩钢围护墙,彩钢瓦或平瓦屋面。	1050
	二级	无行车梁,木柱,檐高 3.6m,桁条直径 17-19 cm之间的杉木或上等松木,装修制作较好的木制屋架或钢屋架,部分整砖夹墙或双层彩钢围护墙,彩钢瓦或平瓦屋面。	850
	三级	木柱,檐高 3.6m,桁条直径 14-16 cm之间的杉木、松木或杂木,装修一般,砖木承重,部分整砖夹墙或单层彩钢围护墙,单层彩钢瓦或平瓦屋面。	750
简易结构	一级	砖墙或简单钢柱、木柱承重,檐高 2.4m,一般杉木或杂木桁条,通过梁、水泥桁条或挂瓦板,整砖空斗墙、砖砌单墙或单层彩钢围护墙,单层彩钢瓦或平瓦屋面。	550
	二级	砖墙或简单钢柱、木柱承重,檐高 2.2m,差杉木或松木、杂木、水泥桁条,结构简陋,碎砖砌、单墙或单层彩钢围护墙,玻璃钢瓦或石棉瓦屋面。	450

注:(1)被征收工业及仓储用房建安价=非住宅非营业用房相应结构等级的房屋建安参考单价×(1+层高(或檐高)调整系数)×跨度调整系数×跨数调整系数×气楼调整系数。

(2)房屋结构、装修状况介于两个等级之间可用插入法插入半个等级计算相应建安价格。

1. 层高、檐高调整系数说明表

层高或檐高调整	调整值
非住宅（钢混排架结构、钢结构厂房），标准檐高以上调增，以下调减	每增减 0.2m，建安价格增减 1 %
非住宅（钢混框架结构、砖混结构、砖木结构、简易结构），标准檐高以上调增，以下调减	每增减 0.1m，建安价格增减 1 %

2. 钢混排架结构、钢结构跨度及跨数修正系数说明表

跨度 (m)	≤12	18 (15)	24	≥30	跨数	1	2	3	4 及以上	气楼 类型	有气楼	无气楼
修正 系数	104 %	100%	94%	90 %	修正 系数	100%	96 %	94 %	92%	修正 系数	108 %	100%

注：工业及仓储用房钢混排架结构、钢结构跨与跨之间均有隔墙到顶的可不进行跨数修正。

附件十一

非住宅营业用房评估的市场比较法应用说明

- 一、可比案例选取要求
- 1. 可比案例一般应在与征收范围具有相同特征的临近区域内符合要求的交易案例中搜集和选取，可比实例原则上不少于三个。前述范围内可比实例不足时，可将选取范围扩展为与征收区域具有替代关系、价格会相互影响的相似区域；
 - 2. 可比案例应选择与估价对象实体状况、区域因素接近的房屋；
 - 3. 可比案例的权益价格应为该房屋的房地产价格，不含其结构等级标准以外的室内装饰及设备价格；
 - 4. 可比案例的交易类型应选取一般买卖的二手房交易案例，其交易价格应是正常市场交易价格；
 - 5. 可比案例的成交日期应与估价时点接近，两者差异不得超过十二个月，一般应选择近期六个月内成交的房地产案例作为可比案例；
 - 6. 选择的可比案例成交单价相互间的价格差异一般不应超过 20%，在交易案例相对较少的情況下，则该价格差异不应超过 30%。
- 二、样本房屋选取要求
- 房屋征收评估时选取的“样本房屋”必须符合下述条件：
- 1. “样本房屋”应按不同的房屋用途分别选取；
 - 2. 应在征收范围内选取区域、结构形式、成新等因素具备代表性的房屋作为“样本房屋”；
 - 3. 优先选择与估价对象类似的整体房屋（总层数相同）作为“样本房屋”进行评估，其次可选择不同楼层类似房屋作为不同的“样本房屋”分层评估，以上两种方法在选取类似案例困难的情况下，选择一面临街营业用房的底层作为“样本房屋”参照楼层因素修正系数表 k_3 进行评估；
 - 4. 商铺类营业用房“样本房屋”所占用的土地应调整为 40 年的出让土地使用权，临街状态开间进深比调整为 0.6-0.8 之间(临街状态因素调节系数为 100%)。

- 三、非住宅营业用房实体状况修正
- 实体因素修正系数计算公式：
- $$P_3(P_5) = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6$$
- 1. 房屋结构因素修正系数 (k_1)
$$k_1 = 1 + \frac{(\text{待估房屋重置价格} - \text{样本房或可比实例重置价格}) \times \text{样本房屋或可比实例成新}}{\text{样本房基准价格或可比实例价格}}$$
 - 2. 房屋成新因素修正系数 (k_2)
$$k_2 = 1 + \frac{\text{待估房屋重置价格} \times (\text{待估房屋成新} - \text{样本房屋或可比实例成新})}{\text{样本房基准价格或可比实例价格}}$$
 - 3. 商场、商铺、餐饮类房屋楼层因素修正系数表 (k_3)
 k_3 的确定首选市场提取法，当由于案例收集等原因无法市场提取时参照下表

层次	楼层调整系数
地下室或半地下室	25 %
一层	100 %
二层	40 %
三层	30 %
四层及四层以上	25 %
说明：当室内配置电动扶梯时，二层及以上应在上表楼层调整系数上加 10 %-15%。	

商务类、娱乐类、旅馆类房屋（无电梯）楼层因素修正系数表(k_3)

楼层系数 (%) 总楼层	所在 层次	一	二	三	四	五	六	七
一		100						
二		100	98					
三		100	98	96				
四		100	98	96	93			
五		100	98	96	94	90		
六		100	98	96	94	92	88	
七		100	98	96	94	92	90	85
说明：底层带地下室的，底层系数在表中底层系数基础上增加 1%，地下室半地下室楼层修正系数为 30%。								

商务类、娱乐类、旅馆类房屋（有电梯）楼层因素修正系数表(k_3)

楼层系数 (%) 总楼层	所在 层次	一	二	三	四	五	六	七
三		105	100	101				
四		105	100	101	102			
五		105	100	101	102	103		
六		105	100	101	102	103	104	
七		105	100	101	102	103	104	105
说明：底层带地下室的，底层系数在表中底层系数基础上增加 1%，地下室半地下室楼层调整系数为 30%，顶层是平顶的减 1%。								

$$k_3 = \frac{\text{待估房屋楼层调整系数}}{\text{参照房屋楼层调整系数}}$$

注：各类房屋楼层因素修正系数可根据实际情况作适当调整。

4. 底层商场、商铺、餐饮类房屋临街状态因素修正系数表 (k_4)

临街状态		调节系数 (%)
宽深比	< 0.4	90
	$\geq 0.4, < 0.6$	95
	$\geq 0.6, < 0.8$	100
	$\geq 0.8, < 1.0$	105
	$\geq 1.0, < 1.2$	110
	≥ 1.2	115
两面临街	次临街面宽不足主临街面宽的 50%	110
	次临街面宽超过主临街面宽的 50%、不足主临街面宽 100%	115
	次临街面宽超过主临街面宽的 100%	120

注：表中临街房屋是指估价对象建筑物门面直接面临城市主次干道一侧，中间无其他建筑物遮挡的底层房屋。

估价人员可根据实际房屋临道路的远近、道路的宽度、道路中间是否有隔离、房屋前是否遮挡等实际临街状态的好坏将调节系数作 $\pm 3\%$ 以内的调整。

表中宽深比以估价对象房屋宽度深度比值计算，房屋进深以该房屋前后檐墙（或产权证附图对应产权分隔纵墙）之间的距离为准。

$$k_4 = \frac{\text{待估房屋临街状态因素调节系数}}{\text{参照房屋临街状态因素调节系数}}$$

k_4 仅适用于临街房屋的底层，其它楼层 k_4 取 1。

5. 出让土地剩余使用年限修正系数 (k_5)

$$k_5 = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{1 - \frac{1}{(1+r)^t}}$$

n 为待估房地产土地剩余使用年限， t 为待估房地产土地最高使用年限， r 为土地还原利率取 6%。

被征收房屋以划拨方式获得土地使用权时， k_5 取 1。

6. 土地取得方式修正系数 (k_6)

划拨土地应进行取得方式修正，计算公式：

$$k_6 = 1 - \frac{\text{基准地价} \times \text{期日修正} \times 40\%}{\text{样本房或可比实例价格} \times \text{容积率}}$$

容积率为被征收房屋的实际容积率，但当容积率 < 1 时，容积率取 1。

被征收房屋以出让方式获得土地使用权时， k_6 取 1。

四、非住宅营业用房区域因素修正

序号	影响因素	一等	二等	三等	四等	五等
1	商服繁华状况	38	35	32	29	26
2	交通状况	24	22	20	18	16
3	临街状况	28	24	20	16	12
4	宗地目前利用状况	12	11	10	9	8
5	周围土地利用类型	22	20	18	16	13

区域因素修正系数计算说明

(1) 区域因素评分为各影响因素评分之和；

(2) 可比案例区域因素评分为 K_s ，样本房屋区域因素评分为 K_o ，则可比案例修正为样本房屋

$$\text{区域因素修正系数 } P_4 = \frac{K_o}{K_s}$$

(3) 非住宅营业用房区域因素等级说明表

影响因素	一等	二等	三等	四等	五等
商服繁华状况	地处市级商服中心的中心地带	一等、三等之间	地处区级商服中心的地带	三等、五等之间	独立商服地
交通状况	临对外交通型主干道交叉口		距主要干道小于 100 米，或临次干道		距主次干道 500 米以外
宗地临街状况	两面临街以上		一面临街，宽深比在 1.0、0.6 之间		不临街
宗地目前利用状况	容积率>3		1-2		<0.5
周围土地利用类型	商业服务业用地		市政公用建筑用地		特殊用地

附件十二

非住宅营业用房建筑等级说明及建安价格参考表

1. 钢混及全钢结构

结构等级	分部项	结构、装修状况	建安价格 (元/ m ²)
钢混 一级	结构	建筑层数 4 层(含)以上, 标准层高 3.6m, 钢筋砼整板基础或独立柱基础、基础梁, 钢筋砼梁柱承重, 围护结构为砖或其它轻质材料, 钢筋砼楼屋面, 结构质量好。	1800
	门窗	钢、木门窗。	
	墙面	内外墙涂料。	
	楼地面	水泥砂浆地面。	
	设备	水电卫齐全, 照明、插座分线路设置, 电话、宽带线路暗敷。	
钢混 二级	结构	建筑层数 3 层(含)以下, 标准层高 3.3m, 钢筋砼整板基础或独立柱基础、基础梁, 钢筋砼梁柱承重, 围护结构为砖或其它轻质材料, 钢筋砼楼屋面, 结构质量好。	1500
	门窗	钢、木门窗。	
	墙面	内外墙涂料。	
	楼地面	水泥砂浆地面。	
	设备	水电卫齐全, 照明、插座分线路设置, 电话、宽带线路暗敷。	
全钢 结构	结构	无行车梁, 标准层高 6m。钢砼基础, 钢柱, 钢梁, 双层彩钢板屋面。	800

2. 砖混结构

结构等级	分部项	结构、装修状况	建安价格 (元/ m ²)
砖混 一级	结构	标准层高 3.3m, 钢筋砼基础或砖基础, 砖墙或钢筋砼梁柱承重。钢筋砼楼地面, 有构造柱、圈梁, 实砌砖墙。	1300
	门窗	钢木门窗。	
	墙面	内外墙涂料墙面。	
	楼地面	水泥砂浆或水磨石楼地面; 保温隔热、防水屋面。	
	设备	水电卫齐全, 插座分线路设置, 电话、宽带线路暗敷。	

砖混二级	结构	标准层高 3.3m, 砖基础或砼条形基础, 砖墙及钢筋砼梁承重, 钢筋砼楼屋面, 圈梁, 实砌砖墙。	1150
	门窗	钢木门窗。	
	墙面	内外墙涂料。	
	楼地面	水泥砂浆楼地面, 普通防水屋面。	
	设备	水电卫齐全。	
砖混三级	结构	标准层高 3.3m, 砖基础或砼基础, 砖墙承重。	950
	门窗	钢木门窗。	
	墙面及天棚	内墙涂料, 砂浆外墙或清水墙, 无吊顶。	
	屋地面	水泥砂浆楼地面面层, 钢筋砼屋面或有木基层的坡屋面	
	设备	有电无水。	

3. 砖木结构

结构等级	分部项	结构、装修状况	建安价格 (元/m ²)
砖木一级	结构	檐高 2.8 以上, 桁条直径 20 cm 以上, 七柱到底或有 28 cm 以上通过梁, 前、后墙、山墙整砖实砌, 屋面木梁、木屋架承重, 外墙水泥抹面或清水砖墙。	1100
	门窗	杉木或红松制作较讲究的老式木门窗。	
	墙面	内墙为一般涂料墙面; 外墙普通砂浆或清水墙。	
	屋楼地	木地板、水磨石地面、水泥板架空地面; 本瓦、旺砖、木椽屋面	
	设备	有水、电。	
砖木二级	结构	檐高 2.6 以上, 桁条直径 17-20 cm, 五柱到底或有 22 cm 以上通过梁, 前、后墙、山墙整砖实砌, 部分整砖夹墙。	1000
	门窗	杉木或红松制作的较好木门窗或钢窗。	
	墙面	内墙为一般涂料墙面; 外墙普通砂浆或清水墙。	
	屋楼地	砖地或水泥地面, 本(平)瓦、旺砖、木椽屋面。	
	设备	有电无水。	
砖木三级	结构	檐高 2.4 以上, 桁条直径 15-17 cm, 三柱到底或有 18 cm 以上通过梁, 部分整砖夹墙或空斗墙。	850
	门窗	一般杉木或红松制作的普通木门窗、水泥门窗框, 普通木门窗或钢窗。	
	墙面	内外墙为石灰、砂浆墙面。	
	屋楼地	普通水泥地面、砖地或泥地; 本(平)瓦, 油毡、松板材屋面。	
	设备	有电无水。	

4. 简易结构

结构等级	结构、装修状况	建安价格 (元/m ²)
简易一级	檐高 2.4m, 砖墙, 木结构, 平瓦、彩钢屋面, 一般粉刷, 有木门窗。	550
简易二级	檐高 2.2m, 砖(泥)墙、水泥瓦、石棉瓦、油毡屋面。	450

注：标准檐高（或层高）以上调增，以下调减，每增减 0.1m，建安价格增减 1%，前后檐高（或层高）不等的，以平均高度计算。

非住宅营业用房评估的收益法应用说明

一、收益法应用总说明

估价对象的年纯收益一般采用客观年租金收益计算，客观年租金收益是指当时当地同一类别房地产正常出租的平均租金收益水平；在无法取得客观租金收益数据时，商场类、旅馆类、商务类、餐饮类建筑可以采用客观经营年收益计算，客观经营年收益是指当时当地同一类别房地产正常经营的平均经营收益水平。对于大型综合性建筑，可以采用按不同功能部分分别按客观收益计算的办法进行。计算年纯收益的成本费用时，应对照估价对象的现实情况确定扣除项目，分别按出租型、直接经营型和混合型房地产净收益的求取规定计算。

二、采用客观年租金收益参数指标取值说明

1. 租赁收入

租赁收入包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入。其中有效毛租金收入由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入。潜在毛收入估算由房地产估价师根据市场情况假定房地产在充分利用、无空置状态下可获得的收入。

租赁收入的评估采用市场比较法，不考虑估价对象带租约的影响。

市场比较法的计算公式为：类似房地产的租金价格=可比实例的租金价格×交易情况的修正×交易日期的修正×实体因素的修正×区域因素的修正

(1) 可比实例，一般应在与征收范围具有相同特征的临近区域内符合要求的交易案例中搜集和选取，可比实例原则上不少于三个。前述范围内可比实例不足时，可将选取范围扩展为与征收区域具有替代关系、价格会相互影响的相似区域。

(2) 可比实例选取与估价时点不超过一年的租金价格。

(3) 可比实例的租金价格一般为正常交易下的租金成交价格。

(4) 市场比较法中实体因素的修正内容主要包括：面积规模、宽深比、房屋结构、新旧程度、朝向、房屋净高、装修等因素。具体内容应根据用途确定。

(5) 市场比较法中区域因素的修正的修正内容主要包括：繁华程度、交通条件、临街状态、公共配套等因素。具体内容应根据用途确定。

(6) 每项修正对可比实例的租金成交价格的调整不得超过 20%，综合调整不得超过 30%。

2. 运营费用

运营费用主要包括维修费、管理费、保险费、租赁税费等。要注意若上述运营费用不包括在租赁收入里，则不用在租赁收入中扣除，运营费用可按租赁收入的一定比例计算，该项费用除税费外取 3%。

3. 净收益

租赁收入扣除运营费用，即为净收益。

4. 净收益增长率

要对估价对象的特点进行认真分析，根据物业的不同类型，由估价人员采用市场提取法确定。

5. 未来可获收益的年限

由评估人员根据估价对象经济寿命剩余年限和土地使用权终止日期确定未来收益年限。

6. 资本报酬率

资本报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本参数指标体系采用下列方法分析确定资本报酬率 Y 。

(1) 安全利率加风险调整值法 Y_1 :

以安全利率加上风险调整值作为资本化率，即：

资本报酬率 $Y_1 = \text{安全利率} + \text{风险调整值}$

安全利率取同期银行一年定期存款年利率，风险调整值取 3%；

(2) 复合投资收益率法 Y_2 :

将购买房地产的抵押贷款利率与自有资本收益率的加权平均数作为资本报酬率，即：

资本报酬率 $Y_2 = M \times Y_M + (1 - M) \times Y_E$

M —贷款价值比率，抵押贷款占房地产价格的比率，一般取 60%；

Y_M —抵押贷款利率，一般取同期一年期银行贷款基准利率；

Y_E —自有资本要求的正常收益率，自有资金收益率取 8%；

(3) 确定资本报酬率

$$Y = \frac{Y_1 + Y_2}{2}$$

附件十四

各类被征收房屋的成新因素确定表

（一）房屋成新评定等级标准

完损等级	成新评定说明	新旧程度	折余率
完好房	按《房屋成新等级评定标准》的相关规定执行。	全新	100%
		九成新	90%
		八成新	80%
基本完好房		七成新	70%
		六成新	60%
一般损坏房		五成新	50%
		四成新	40%
严重损坏房		三成新	30%
危险房		不足三成新	30%以下

（二）房屋完好程度评定表

房屋类别		钢混结构	砖混结构	砖木结构	简易结构
完好房屋	房屋主体条件	基础承载无不均匀沉降,承重屋架等构件垂直牢固,无倾斜、裂缝、预制件拼接处无裂纹、渗漏、混凝土块斜面层平整完好,无破损。	基础承载无不均匀沉降,承重墙体平直,无倾斜、裂缝、风化、破损。预制楼板拼缝处无裂缝、渗漏、地面平整,无空鼓、裂缝、起砂。	承重梁、柱、墙、板、屋架平直牢固,无倾斜变形、腐朽蛀蚀、裂缝,瓦屋面搭接均匀,瓦头整齐,不渗漏,无碎瓦。木板地平整,无腐朽、下沉,无较多磨损和稀缝。	承重墙、柱平直,无倾斜、松动。木、竹、芦帘、苇箔无破损。平瓦屋面瓦片搭接紧密,无缺角、损坏。
	房屋内外部条件	内、外墙抹面无空鼓、剥落,勾缝砂浆密实。门窗完整无损,开关灵活,玻璃、五金齐全,油漆完好。水、卫、电设备完好,使用正常。	内、外墙抹面无空鼓、剥落,勾缝砂浆密实。门窗完整无损,开关灵活,玻璃、五金齐全,油漆完好。水、卫、电设备完好,使用正常。	内、外墙面完整,无破损、剥落。门窗完整无损,开关灵活,玻璃、五金齐全,油漆完好。顶棚无破损、不变形、无腐朽,细木装修完整牢固,油漆完好水、电设备完好,使用正常。	内、外墙面平整、无裂缝、剥落。门窗完整,开关灵活,玻璃、五金齐全,照明设备齐全,使用正常。

基本完好房屋	房屋主体条件	基础承载稍有不均匀沉降,承重屋架等构件有轻度变形、细小裂缝、预制件拼接处稍有裂缝,间隔墙面层稍有破损,屋面防水层稍有龟裂、脱壳,地面稍有裂缝、起鼓。	基础承载稍有不均匀沉降,承重墙体有少量细裂缝。预制楼板拼接处稍有裂缝,渗水,地面稍有裂缝、空鼓起砂。	承重梁、柱、墙稍有裂缝。木构件稍有变形、倾斜,个别节点稍有松动。屋面少量瓦片破损,稍有渗漏。木板地稍有磨损和稀缝、轻度颤动。	承重墙、柱有少量裂缝、变形、倾斜、松动。木、竹、芦帘、苇箔稍有破损。平瓦屋面少量瓦片裂碎、缺角、风化、有渗漏。
	房屋内外部条件	内、外墙抹面稍有裂缝、空鼓、剥落。门窗少量残缺,油漆失光。水、卫、电设备基本完好,个别零件有损坏。	内、外墙抹面稍有裂缝、空鼓、剥落。门窗少量变形,开关不灵,玻璃、五金少量残缺,油漆失光。水、卫、电设备基本完好,个别零件有损坏。	内、外墙面稍有空鼓、裂缝、剥落、砖墙稍风化。门窗少量变形,开关不灵,玻璃、五金少量残缺,油漆失光。细木装修稍有松动、残缺。水、电、设备基本完好。	内、外墙稍有裂缝、风化、剥落。门窗少量变形,开关不灵,有少量残缺。照明设备基本完好,个别零件有损坏。
一般损坏房屋	房屋主体条件	基础承载力局部不足,稍影响上部结构出现不均匀沉降,承重屋架等构件局部倾斜或变形、裂缝、剥落露筋、锈蚀。预制件拼接处嵌缝料部分脱落,间隔墙面损坏,屋面局部渗漏,地面部分裂缝、空鼓、剥落。	基础承载力局部不足,稍影响上部结构出现不均匀沉降,承重墙体有部分裂缝酥松、倾斜、风化等损坏。预制楼板拼接处裂缝、渗水,屋面局部漏雨,砖、混凝土块部分破损、裂缝、脱落,地面部分空鼓、脱壳。	承重梁、柱、墙部分裂缝、倾斜,木构件局部下垂,侧向变形,蛀蚀开裂,少数节点松动,脱榫,铁件锈蚀,间隔墙局部损坏,勒脚部分侵蚀剥落。屋面部分瓦片、旺砖风化、破碎、漏雨。木地板部分磨损、翘裂、松动、腐朽,局部变形下沉、有颤动。	承重墙、柱部分裂缝、倾斜、风化、腐朽,个别节点松动、开裂、变形。木、竹、芦帘、苇箔部分破损,平瓦屋面部分瓦片风化、破碎、漏雨。
	房屋内外部条件	内、外墙抹面部分裂缝、空鼓、剥落。门窗部分松动,木质腐朽或钢门窗锈蚀,开关不灵,玻璃、五金部分残缺,油漆老化、翘皮。水、卫设备锈蚀,部分零件残缺,电线部分老化,少量照明装置有损坏。		内外墙面部分空鼓、裂缝、风化剥落,勒脚部分酥松、侵蚀剥落。门窗部分松动、翘裂、腐朽,开关不灵,油漆老化,玻璃五金部分残缺,细木装修部分蛀蚀、破裂。水管锈蚀、照明线路部分老化,少量装置残缺。	

严重损坏房屋	房屋主体条件	基础承载有明显滑动、压碎、折断、腐朽等损坏,影响上部结构、承重构件,屋架明显变形、裂缝、剥落、露筋锈蚀,预制件接点严重裂缝,屋面严重渗漏,墙体严重开裂,墙面严重损坏,地面严重空鼓、脱壳、起砂。	基础承载有明显沉降,影响上部结构变形、开裂、承重墙体有严重裂缝,弓凸等损坏,预制楼板拼处裂缝明显、渗水,砖、混凝土块料严重裂缝、松动,屋面严重渗漏,地面严重空鼓、裂缝、脱壳、起砂。	承重梁、柱、墙严重倾斜、下垂、裂缝、蛀蚀、节点松动,榫头压裂或折断,铁件严重锈蚀,间隔墙、板严重裂缝,弓凸、倾斜、锈蚀剥落,屋面瓦片、瓦砖风化、破碎、严重漏雨,木地板严重磨损、腐朽,变形下沉、颤动。	承重墙、柱严重变形、倾斜、风化、腐朽,节点松动,变形,构件弯曲,墙体、墙面较多损坏,平瓦屋面脱槽、风化、破碎、严重漏雨,木、竹、芦帘、苇箔严重破损,整个房屋倾斜变形。
	房屋内外部条件	内、外墙抹面严重裂缝、空鼓、剥落。门窗榫头松动、翘裂,木质腐朽,钢门窗严重锈蚀,开关普遍不灵,玻璃、五金残缺,油漆剥落。水、卫设备锈蚀,漏水,零件损坏残缺,照明线路老化,装置残缺不齐。			内、外墙严重破损、裂缝、剥落,门窗松动、翘裂、剥落、变形,开关普遍不灵,油漆剥落,玻璃、五金残缺,细木装修木质蛀蚀、腐朽、破裂。水管严重锈蚀,有滴漏,照明线路老化,装置残缺不齐。

(三) 房屋成新上限表(限值)

结构	房屋类别	超过40年	36-40年	31-35年	26-30年	21-25年	16-20年	11-15年	10年以内
钢混	住宅	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	按实际情况评定。
	非住宅	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	
砖混	住宅	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	
	非住宅	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	
砖木	住宅	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	按实际情况评定,使用5年以上的房屋成新率上限应不超过9.5。
	非住宅	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	
木	住宅	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	
	非住宅	5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	
简易	住宅	0	0	3	4.5	5.5	6	7	
	非住宅	0	0	0	4	5	5.5	6.5	
单层工业厂房		6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	

附件十五

房屋附属设施设备、装饰装修评估价格参考表

分类	编号	名称		单位	单价 (元)	备注
(一) 楼 地 面 类	1	水泥 制品 类	砖 地	m ²	25	
			简易水泥地	m ²	40	
			水泥地面	m ²	70	
			架空板地面	m ²	90	
			水泥路面	m ²	120	厚度 20cm, 厚度每增减 1cm, 单价增减 6 元/ m2
			水磨石地面	m ²	90	含混凝土垫层
			铜嵌条	m	15	
			铜条拼图 φ 50cm 以下	m ²	100	
			铜条拼图 φ 50cm 至 φ 1m	m ²	160	
			铜条拼图 φ 1m 以上	m ²	300	
	2	石 材 类	碎拼大理石地面	m ²	65	
			大理石地面	m ²	90	高档大理石或花岗岩 按市场价折旧计算
			花岗岩地面	m ²	90	
			汉白玉地面	m ²	100	
	3	地 砖 类	马赛克	m ²	50	
			同质地砖、釉面砖	m ²	65	
			60*60 玻化砖	m ²	120	
			80*80 玻化砖	m ²	140	
	4	木 地 板 类	拼木地板	m ²	60	
			企扣杉木、松木架空地板	m ²	120	
			水曲柳等架空地板	m ²	160	
			一般硬杂木	m ²	120	
			高档红木地板	m ²	330	
			普通复合地板	m ²	60	无龙骨
			较好复合地板	m ²	120	带龙骨
		其 它	107 胶地面	m ²	15	
			油漆地面	m ²	15	
			晴纶、塑料地毯	m ²	20	

分类	编号	名称		单位	单价 (元)	备注
			塑料压花地面	m ²	20	
(二) 墙 面 类	5	喷涂漆类	外墙涂料	m ²	15	
			弹性涂料(含刮腻子层)	m ²	30	
			乳胶漆墙面	m ²	15	
			喷塑墙面	m ²	20	
			外墙真石漆	m ²	60	
			外墙喷砂墙面	m ²	20	
	6	墙纸墙布类	普通墙纸	m ²	25	
			普通墙布	m ²	25	
			夹板墙面软包墙面	m ²	80	
	7	面砖类	马赛克墙面	m ²	40	
			5×15条面砖	m ²	45	
			内墙瓷砖	m ²	60	
			凹凸面砖	m ²	60	
			瓷砖图案画	m ²	80	
	8	胶板类	油漆凹凸式水曲柳护墙板	m ²	80	
			油漆平面水曲柳护墙板	m ²	70	
			普通凹凸夹板护墙板	m ²	60	
			普通夹板护墙板	m ²	50	
			雕花套线红榉护墙板	m ²	100	
			拼花套线白榉护墙板	m ²	100	
			拼花套线花梨木护墙板	m ²	120	
			铝塑板	m ²	90	
	9	腰、脚线类	普通腰线砖	m	90	
			水磨石水泥踢脚线	m	15	
			钢砖踢脚板	m	15	
			油漆木夹板踢脚板	m	15	
			复合板免漆踢脚板	m	15	
			墙角贴角线	m	10	
	10	其它	文化石装饰	m ²	220	
			麻石贴面	m ²	160	
			水刷石墙面	m ²	30	
			人造大理石墙面	m ²	120	
			天然大理石墙面	m ²	190	
			花岗岩墙面	m ²	140	
			汉白玉墙面	m ²	190	
			大理石台面、窗台线	m ²	280	开孔、磨边

分类	编号	名称	单位	单价 (元)	备注	分类
(三) 天面类	11	胶板类	纤维板天面	m ²	30	含龙骨
			凹凸式水曲柳夹板天面	m ²	80	含龙骨
			平面水曲柳夹板天面	m ²	70	含龙骨
			凹凸式普通夹板天面	m ²	50	含龙骨
			平面普通夹板天面	m ²	45	含龙骨
			平面榉木夹板天面	m ²	100	含龙骨
			凹凸榉木夹板天面	m ²	150	含龙骨
	12	彩玻	铝合金骨架彩玻天面	m ²	100	含龙骨
			不锈钢骨架彩玻天面	m ²	120	含龙骨
	13	其它	布天面	m ²	10	含龙骨
			编织天面	m ²	10	含龙骨
			塑料压膜泡沫天面	m ²	10	含龙骨
			PVC 天面	m ²	30	含龙骨
			铝扣板天面	m ²	60	含龙骨
			方块石膏板天面	m ²	35	含龙骨
			平面纸面石膏天面	m ²	80	含龙骨
			凹凸纸面石膏天面	m ²	100	含龙骨
			集成吊顶	m ²	120	含龙骨
(四) 门窗隔断、阳台	14	防盗类	防撬门	扇	600	高档参照市价折旧计算
			铸铁铁艺门	m ²	180	
			普通铁质防盗门	扇	200	
			不锈钢防盗门	m ²	180	
			镀锌管防盗门	m ²	150	
			铁洋元防盗门	m ²	100	
			铝合金网格式防盗门	m ²	50	
			铁艺防盗窗	m ²	180	
			不锈钢防盗窗	m ²	100	
			铝合金防盗网	m ²	50	
			铝合金栏	m ²	50	
			钢管防盗栏	m ²	40	

分类	编号	名称	单位	单价 (元)	备注	分类
(四) 门 窗 隔 断 、 阳 台	15	门 窗 类	一般工艺门	扇	600	
			门 窗 套 (单面)	樘	200	
			门 窗 套 (双面)	樘	400	
			白铁普通卷闸门	m ²	150	
			不锈钢卷闸门	m ²	150	电动或高速卷闸门设备另计
			不锈钢网卷闸门	m ²	100	
			彩钢卷闸门	m ²	150	
			排门板	m ²	60	
			全玻地弹簧门	m ²	350	主体内补差价扣减 50 元/m ²
			雕花红木地弹门	m ²	600	主体内补差价扣减 50 元/m ²
			套线红木地弹门	m ²	500	主体内补差价扣减 50 元/m ²
			花艺木质地弹门	m ²	200	主体内补差价扣减 50 元/m ²
			精致双面铝合金地弹彩艺门	m ²	350	主体内补差价扣减 50 元/m ²
			精致双面紫铜地弹门	m ²	1000	主体内补差价扣减 50 元/m ²
			塑钢地弹门	m ²	350	全玻综合, 主体内按半计算
			塑钢全玻门	m ²	250	全玻综合, 主体内按半计算
			普通塑钢平开窗	m ²	200	主体内按半计算 (高档按市场价 8 折计算)
			塑钢推拉窗	m ²	180	
			塑钢固定窗	m ²	120	
			简易塑钢门窗	m ²	60	
			铝合金地弹门	m ²	350	
			铝合金平开门	m ²	200	
			铝合金平开窗	m ²	180	
			铝合金推拉窗	m ²	140	
			普通轴道铝合金移动门	m ²	160	
			铝合金固定窗	m ²	120	
			简易铝合金窗	m ²	60	
			铝合金百叶窗	m ²	200	
			木制百叶窗	m ²	200	
			窗帘盒	m	30	
			窗帘轨道	m	40	单轨
			窗帘轨道	m	60	双轨
			罗马杆	m	80	

分类	编号	名称	单位	单价 (元)	备注	分类
(四) 门窗 隔断、阳 台	16	纱 门 窗 类	木制纱门	m ²	50	含窗纱
			铝合金纱门	m ²	80	含窗纱
			简易纱门	m ²	20	含纱
			木制纱窗	m ²	50	含纱
			铝合金纱窗	m ²	80	含纱
			塑钢纱窗	m ²	80	含纱
	17	隔 断 阳 台	铝合金隔断	m ²	120	
			塑钢隔断	m ²	120	
			钢化玻璃隔断	m ²	300	厚度 1.2cm 以上
			磨砂玻璃隔断	m ²	140	
			雕刻玻璃隔断	m ²	180	
			固定橱窗隔断	m ²	300	双面
			油漆夹板吊橱、壁橱、地柜、柜橱	m ³	500	
			简易油漆夹板吊橱、壁橱、矮柜	m ³	300	
			铝合金封闭阳台	m ²	140	
			不锈钢封阳台	m ²	180	
			塑钢封阳台	m ²	180	
			木制封闭阳台	m ²	80	
(五) 厨 卫 设 施	18	洁 具	一般坐便器	只	200	
			较好坐便器	只	400	
			高档坐便器	只	800	
			蹲式坐便器	只	70	
			小型立式小便池	只	60	
			中型立式小便池	只	100	
			落地式立式小便池	只	300	
			搪瓷、铸铁浴缸	只	250	
			砖砌浴池	m ²	120	
			玻璃钢浴缸	只	250	
			淋浴房	组	1200	
	19	水 池	立式瓷面池	套	150	
			台式瓷洗脸盆	套	130	
			大理石洗漱台面	m ²	300	
			水泥灶台面板	m ²	50	
			瓷水池	只	90	
			拖把瓷水池	只	60	

分类	编号	名称	单位	单价 (元)	备注	分类
(五) 厨 卫 设 施	20	热水器	浴霸	套	50	拆卸费
			电热浴器	套	200	拆卸费
			燃气淋浴器	套	200	拆卸费
			桶式太阳能	套	200	拆卸费
			管子太阳能	套	250	
	21	其它	梳妆箱(含镜)	付	40	
			不锈钢毛巾架	只	10	拆卸费
			镜面玻璃	m ²	60	
			磨砂玻璃	m ²	60	
	22	水池类	不锈钢冷热水龙头	套	100	拆卸费
			磨石子水池	只	40	
			搪瓷水池	只	60	
			水泥水池	只	30	特大规格按平方米计算 补偿
			不锈钢单槽水池	只	60	
			不锈钢双槽水池	只	150	
	23	灶具、台面	单眼灶	座	200	
			双眼灶	座	300	
			三眼灶	座	400	
			不锈钢灶台面层	m ²	200	视情按实评估
			液化气灶台(台下橱)	m ³	400	
			普通亚克力板灶台面层	m	120	高档按市场价折旧
			大理石灶台面(含抛光边线)	m ²	150	
			脱排油烟机	台	100	拆卸费
			换气扇	只	15	拆卸费
			煤气管道	户	3580	含材料费
	24	橱柜	固定地柜	m ³	400	铝、塑、木制
			固定壁橱	m ³	400	铝、塑、木制

分类	编号	名称	单位	单价 (元)	备注	分类
			吊 橱	m ³	300	铝、塑、木制
(六) 围 墙	25	围墙围栏	大刀片围墙	m ²	80	
			空斗砖砌围墙	m ²	100	
			实砌围墙	m ²	140	
			铸铁(铁艺)围墙	m ²	100	含铁艺花板
			方管围墙	m ²	80	
			镀锌管围墙	m ²	80	
			铁洋元围墙	m ²	80	
(六) 围 墙	25	围墙围栏	挡土墙 (半砖墙)	m ²	80	
			女儿墙(半砖墙)	m ²	80	
			女儿墙(整砖墙)	m ²	140	
			较好石驳	m ³	400	
			简易石驳	m ³	300	
			砖驳子	m ³	250	
(七) 灯 具、 表 具	26	灯 具	小型普通型吊灯	只	100	拆卸费
			大型普通型吊灯	只	200	拆卸费
			豪华吊灯	只	300	拆卸费
			豪华型双座壁灯	只	80	拆卸费
			单座壁灯	只	50	拆卸费
			吸顶灯	只	50	拆卸费
			牛眼灯、筒灯	只	25	拆卸费
			普通射灯	只	25	拆卸费
			冷光射灯	只	25	拆卸费
	27	表 具	三相四线动力组合表	套	1750	
			三相四线电力控制箱	套	1000	工业用除外
			供电、村一级表	套	300	
			分电表	只	45	
			总水表	只	500	
			分水表	只	35	
			砖砌水表箱	只	30	
			水 箱	m ³	250	以实体计
			监控器探头	只	200	
			漏电保护器	只	40	

分类	编号	名称	单位	单价 (元)	备注	分类
(八) 附属物	28	屋面类	混凝土现浇立式斜坡屋面	m ²	280	
			挂瓦板双层屋面	m ²	150	
			砖木式双层屋面	m ²	120	
			隔热层	m ²	40	
			玻璃钢瓦	张	25	
			石棉瓦	张	25	
			琉璃瓦	m ²	120	(含混凝土斜坡部分)
			彩钢瓦	m ²	60	
			双面夹层彩钢瓦	m ²	70	
(八) 附属物	29	雨篷类	油毡夹层雨篷	m ²	20	
			石棉瓦雨篷	m ²	25	
			玻璃钢雨篷	m ²	40	
			不锈钢雨篷	m ²	60	
			彩钢雨篷	m ²	50	
			马口铁雨篷	m ²	40	
			渗塑布伸缩含架雨篷	m ²	60	
			PVC 雨篷	m ²	40	
	30	下水类	砖砌下水道	m	25	
			PVC 落水管	m	15	
			φ15 涵管下水道	m	40	
			φ30 涵管下水道	m	80	
			φ45 涵管下水道	m	150	
			不锈钢落水管	m	60-80	
			窨井(大)	个	600	
			窨井(小)	个	200	
	31	辅房类	搁楼	m ²	250	边沿净空高度 150cm 以上
			搁楼	m ²	180	边沿净空高度 100cm 以
			堆物搁楼	m ²	60	边沿净空高度 50cm 以上

分类	编号	名称	单位	单价 (元)	备注	分类
			三棚	m ²	80	专业饲养场另行计算
			角铁彩钢附房	m ²	120	
	32	水井	加压泵	只	50	
			民用水井	口	1500	
	33	柱类	晒衣水泥柱	支	15	
			不锈钢包柱	m ²	100	
			罗马柱	m	120	(直径 40cm 以上加 20 元
			混凝土门亭顶盖	m ²	150	
			门 墩	个	400	50cm×50cm, 高 3m 以上
			门 墩	个	800	80cm×70cm, 高 3m 以上
	34	电器类	霓虹灯广告牌	m ²	350	双面
			喷绘广告牌	m ²	100	单面
			广告灯箱	m ³	400	视情按实评估
			拆 3 匹以上立式空调	套	500	含制冷液
			拆挂壁式空调	套	300	含制冷液
			拆窗式空调	套	150	含制冷液
(八) 附属物	34	电器类	电话移机	户	260	
			有线电视	户	450	
			电脑宽带网	户	450	
			有线广播	只	50	拆卸费
			公用电话	部	208	
			避雷针	根	200	
			吊扇、鼓风机、排风扇	只	15	拆卸费
(九) 其他	35	扶梯类	不锈钢栏杆	m	150	含扶手
			铁艺栏杆	m	130	含扶手
			硬木栏杆	m	100	含扶手
			铁艺楼梯	m ²	220	

分类	编号	名称	单位	单价 (元)	备注	分类
			木楼梯	m ²	240	高档红木按市场价 8 折计算
	36	其他	金鱼 5cm 以上	尾	1	5cm 以下 0.2 元
			金鱼 10cm 以上	尾	3	
			金鱼 15cm 以上	尾	5	
			获奖信鸽	只	50	凭证书
			普通信鸽	只	10	凭证书
			大 猪	头	120	
			苗 猪	头	100	50 斤以下
			羊	头	60	
			鸡、鸭 鹅	只	5-10	按大小之分
			牛	头	500	
			洗车台、修车台	m ²	100	
			缸式粪坑	只	100	
			砖砌池坑	m ²	200	
			化粪池	m ³	400	
			沼气池	m ³	500	
			竹园	m ²	30	
			建筑材料	吨	10	专营堆场的黄砂、石子、 砂土
			建筑材料	吨	30	砖块、木材、钢、铁、 水石灰
			不锈钢晒衣架	m ²	80	
			铁制晒衣架	m ²	40	
			假 山	m ³	1200	太湖石、桂林石、其它 按半计算
			金鱼池	m ²	20	
			室内骨灰盒、陶罐迁移	个	1000	自行处理
			棺 材	个	1500	自行处理
			地埋骨盒、罐	个	1200	自行处理
			较好砂石路	m ²	25	
			一般砂石路	m ²	15	

说明：未列入的项目参照市场价结合成新计算；已包含在房屋主体结构内的装修装潢（除门窗外）不再另行补偿。

关于进一步重申依法做好市区国有土地上征收房屋拆除安全管理工作的紧急通知

通房发〔2015〕195号

通州、崇川、港闸区、市经济技术开发区、苏通园区、滨海园区各国有土地上房屋征收部门（房屋征收办公室），市区各房屋征收服务公司：

国有土地上房屋征收签约交房后，就转入房屋依法安全拆除施工程序，属于建筑工程施工管理范畴，应当依法进行房屋拆除安全管理。2015年12月14日，《最高人民法院、最高人民检察院关于办理危害生产安全刑事案件适用法律若干问题的解释》（法释〔2015〕22号）对危害生产安全的责任主体、刑事追诉起点等事项重新进行了明确，将“明知存在事故隐患、继续作业存在危险，仍然违反有关安全管理的规定，实施相关违章作业行为的”，明确认定为刑法第一百三十四条第二款规定的“强令他人违章冒险作业”。各区房屋征收部门要积极配合建设行政主管部门对征收房屋拆除安全管理的行政主管工作，履行好“管业务必须管安全”的“一岗双责”，确保征收房屋拆除安全施工无隐患。

依据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程安全生产管理条例》、江苏省住房和城乡建设厅、江苏省安全生产监督管理局《关于印发〈江苏省房屋建筑和市政府基础设施拆除开挖安全管理办法〉的通知》（苏建质〔2010〕350号）和江苏省住房和城乡建设厅《关于对〈江苏省房屋建筑和市政府基础设施拆除开挖安全管理办法〉相关事项的复函》（苏建质安〔2015〕30号）等法律法规和文件精神及省、市有关安全生产管理的相关规定，按照管业务必须管安全的工作要求，现就进一步依法做好市区国有土地上征收房屋拆除安全管理工作，紧急通知如下：

一、扣紧“五个有”，夯实镇街监管职责

依据《中华人民共和国安全生产法》第八条、江苏省住房和城乡建设厅《关于对〈江苏省房屋建筑和市政府基础设施拆除开挖安全管理办法〉相关事项的复函》（苏建质安〔2015〕30号）第一条，镇街对属地范围内因国有土地上房屋征收所引起的房屋拆除，履行安全管理第一监管职责，各镇街要党、政联动，落实专人，按照“一岗双责、党政同责”的要求，严把“拆除工程发包、拆除承包资质、安全管理协议、现场资料提供、拆除施工备案”等关口，夯实责任，加强监管，切实做到“五个有”：

（一）拆除工程发包有“主体”。

依据《建设工程安全生产管理条例》第十一条规定，因房屋征收需要拆除的，拆除工程由征收项目的建设单位组织房屋拆除工程发包。

建设单位的主体资格，按江苏省住房和城乡建设厅《关于对<江苏省房屋建筑和市政府基础设施拆除开挖安全管理办法>相关事项的复函》（苏建质安[2015]30号）确定。有明确建设主体的，属地乡镇等政府派出机构应当将房屋拆除安全管理的法律法规和文件要求告知建设单位，同时监督建设单位履行房屋拆除安全管理职责。不能明确项目建设主体的，一律由属地镇（街）等政府派出机构履行建设单位主体责任，具体实施房屋拆除工程发包。征收服务费用列入区、镇（街）征收工作成本，各区要完善标准、单列渠道开支。严禁将征收房屋拆除工程交由征收服务企业发包、与房屋拆除残值挂钩抵算征收服务企业的服务费用。

各镇（街）要建立属地范围内因征收引起的所有房屋拆除工程项目的发包明细台账，将镇街自行发包和其他建设主体发包的房屋拆除工程，全部纳入安全监管职责范围，并全部报区房屋征收部门、区建设行政主管部门、区安全生产监督管理部门建立督查台账，确保项目不漏不掉、监管不留盲区。

（二）拆除承包单位有“资质”。

依据《中华人民共和国建筑法》第五十条、《建设工程安全生产管理条例》第十一条、《关于印发<江苏省房屋建筑和市政府基础设施拆除开挖安全管理办法>的通知》等规定，建设单位或镇（街）应当将房屋拆除工程发包给有省、市建设行政主管部门批准的有相应拆除资质等级、具备安全作业条件的施工单位承担，拆除施工单位在资质等级许可的范围内承揽拆除工程。拆除施工单位主要负责人对房屋拆除安全生产工作全面负责。拆除施工单位项目负责人、技术负责人、专职安全生产管理人员和作业人员应当接受省或市建设行政主管部门施工安全技术培训和安全教育，并考核合格、持证上岗。

（三）拆除安全责任有“协议”。

依据《关于印发<江苏省房屋建筑和市政府基础设施拆除开挖安全管理办法>的通知》第四条等规定，建设单位应当与房屋拆除施工单位签订《征收房屋拆除施工安全生产管理协议》，明确相关安全管理责任等事项，未签订《征收房屋拆除施工安全生产管理协议》的，不得进场实施房屋拆除施工作业。

项目有明确建设单位且发包拆除工程的，由属地镇（街）监督建设单位签订《征收房屋拆除施工安全生产管理协议》。项目建设单位不明确的，由镇（街）与有资质的房屋拆除施工单位负责签订《征收房屋拆除施工安全生产管理协议》。

严禁无拆除资质等级证书的征收服务企业擅自承揽房屋拆除工程。严禁以任何理由将房屋拆除工程发包给没有相应拆除资质等级证书的征收服务企业或其它单位承担，若有发包的一律停工整改。严禁各区以收取安全保证金的形式向无合法拆除资质证书的房屋征收服务企业转嫁房屋拆除安全管理责任。严禁各区以收取安全保证金作为前置条件，限制征收服务企业进入属地从事房屋征收服务，若已收取安全保证金的，

一律退还原征收服务企业。

（四）项目现场状况有“资料”。

依据《建设工程安全生产管理条例》第六条、《关于印发<江苏省房屋建筑和市政基础设施拆除开挖安全管理办法>的通知》第七条、第八条等规定，征收项目的建设单位应当向拆除施工单位提供施工现场及毗邻区域内供水、排水、供电、供气、供热、通信、广播电视等地下管线资料，气象和水文观测资料，相邻建筑物和构筑物、地下工程的有关资料，并保证资料的真实、准确、完整。项目有明确建设单位且发包拆除工程的，由属地镇（街）监督建设单位提供上述资料。项目建设单位不明确、镇（街）自行发包拆除工程的，由镇（街）负责收集上述资料并向拆除施工单位提供。因不按规定向拆除施工单位提供上述资料、造成安全事故的，有资料提供责任的单位作为第一责任人，施工单位操作不当的，施工单位为第一责任人。

（五）拆除工程施工有“备案”。

依据《建设工程安全生产管理条例》第十一条、《关于印发<江苏省房屋建筑和市政基础设施拆除开挖安全管理办法>的通知》第六条，征收项目建设单位应当在拆除工程施工 15 日前，将实施房屋拆除的施工单位资质等级证明、施工合同、拟拆房屋（建筑物、构筑物等）及可能危及毗邻建筑的说明、拆除施工组织方案、按规定办理的安全监督手续、相关从业人员上岗证书、堆放清除废弃物的措施等相关材料，向市建设行政主管部门备案或向属地具备建设工程安全监督职能的建设行政主管部门备案。这是将房屋拆除工程依法纳入建设行政主管部门专业化、规范化、法制化安全管理轨道的核心程序，各区必须严格把关、确保到位。没有取得建设行政主管部门备案手续、安全监督手续的，一律不得实施房屋拆除施工。

征收项目有明确建设单位且发包拆除工程的，由属地镇（街）监督建设单位办理备案手续。项目建设单位不明确的，由镇（街）负责办理备案手续。

征收项目属地镇（街）对征收房屋拆除项目明细台账不全、不上报区房屋征收部门的，对拆除工程发包主体、承包企业资质、拆除施工备案、安全责任协议、现场状况资料等情况，不履行第一检查监督职责或发现违法违规情况不上报区政府（管委会）和区房屋征收、建设、安监部门的，项目属地镇（街）需按规定承担相应的安全监督管理责任。

二、坚持“四到位”，强化区级督查职责

依据《中华人民共和国安全生产法》、《中共江苏省委、江苏省人民政府关于印发<江苏省安全生产“党政同责、一岗双责”暂行规定>的通知》（苏发[2014]13 号）、《中共南通市委、南通市人民政府关于印发<南通市安全生产“党政同责、一岗双责”实施细则>的通知》（通委发[2014]21 号），各区政府（管委会），对本辖区内国有土地上征收房屋拆除安全管理承担总体协调、监督职责，各区房屋征收部门要强化督查工作，履

行好“管行业同时管安全”的职责，依法做到宣传、检查、通报、处理“四到位”：

（一）安全政策宣传到位。

各区房屋征收部门要向区政府（管委会）分管领导及时汇报房屋征收拆除安全管理的相关法律法规及政策要求，积极争取区政府（管委会）对房屋拆除安全管理工作的理解支持。各区房屋征收部门要积极组织对辖区内所有镇（街）党政主要负责人、分管负责人、房屋征收工作人员、已经明确的征收项目建设单位、征收服务企业，进行房屋拆除安全管理的法律法规及政策培训，讲明要求、讲清职责、讲透后果，切实增强属地镇（街）及其他相关主体房屋拆除安全管理责任意识、风险意识和业务素质。

（二）安全检查覆盖到位。

各区房屋征收部门要采取单独检查或会同区建设、安监、监察等部门的联合检查等多种方式，多频次地对辖区内镇（街）落实房屋拆除安全管理的情况进行检查，做到镇（街）不缺、项目不漏、“五有”不少，保证征收房屋拆除项目安全管理台账健全、检查情况记录完备。

（三）检查结果通报到位。

各区房屋征收部门应当及时将房屋拆除安全检查结果向区政府报告，同时以一定方式通报。检查中发现违反房屋拆除管理的规定要求，“五个有”落实不到位、存在安全隐患的，必须将涉事项目名称、镇（街）党政主要负责人、分管负责人、具体承办人、相关单位名称与主要负责人及“五个有”不落实、存在安全隐患的具体情形，报请区政府（管委会）点名道姓在全区范围内通报，情节严重的，向社会公开通报。

（四）违规行为处理到位。

各区房屋征收部门、属地镇（街）在监督检查中发现房屋拆除工程发包不合法、承包企业无资质或超资质范围承揽工程、拆除施工无备案、现场状况无资料等违法违规行为的，统一由区房屋征收部门依法坚决处理。一是立即责成相关责任单位一律停止房屋拆除施工、依法整改；二是房屋征收服务企业无相应房屋拆除施工资质擅自承揽房屋拆除工程的，一律按“强令他人违章冒险作业”论处，除责令停工外，各区房屋征收部门一律暂停该企业在本区承接房屋征收服务业务，责令该企业配合有关部门调查；三是对查实的房屋拆除违法发包、无资质承包、无备案施工的责任单位、责任人员，一律移送市建设行政主管部门、市安全生产监督部门依法给予行政处罚或其它责任追究；四是对区或镇（街）工作人员违反房屋拆除安全管理相关法律、法规、规定的，一律报请区政府（管委会）按规定给予行政处分。

各区房屋征收部门不组织区内征收房屋安全政策宣传教育、不组织检查、检查结果不通报、对发现的征收房屋拆除违法行为不处理的，区房屋征收部门需按规定承担相应的安全管理责任。

三、算好“三笔帐”，切实防范拆房风险

镇（街）、区各级房屋征收管理人员、各征收服务企业服务人员，务必依法算好“经济责任、行政责任、刑事责任”三笔帐，时刻紧绷房屋安全拆除的弦，切实防范房屋拆除生产风险、履职风险、法律风险。

（一）算好经济责任帐

依据《建设工程安全生产管理条例》第五十五条规定，建设单位或镇（街）将房屋拆除工程发包给不具有相应资质等级的施工单位的，将被建设行政主管部门处以二十万元以上五十万元以下的罚款。造成安全事故的，另行依法追究法律责任和经济赔偿责任。

依据《中华人民共和国安全生产法》第十七条、第十八条、第九十一条、第九十二条规定，房屋征收服务企业和其它单位，未取得相应资质等级、不具备法律法规要求的条件、擅自承揽房屋拆除工程的，将被安全生产监督管理部门处以二万元以上五万元以下的罚款。造成安全事故的，将被安全生产监督管理部门处以上一年年收入百分之三十至百分之八十的罚款。

（二）算好行政责任帐

依据《中华人民共和国安全生产法》第八十七条、《建设工程安全生产管理条例》第五十三条规定，镇（街）、区房屋征收管理人员在征收房屋拆除管理中，不依法履行房屋拆除安全监督职责、造成无资质承揽、无备案施工等房屋拆除安全隐患，发现违法拆除行为不查不报不处、案件不移送的，将被给予降级或撤职的处分。

依据《中华人民共和国安全生产法》第九十一条规定，房屋征收服务企业未取得相应资质等级、不具备法律法规要求的条件、擅自承揽房屋拆除工程的，一律暂停承接房屋征收服务业务，受到建设行政主管部门或安全生产监督管理部门行政处罚或责令处理的，三年内禁止从事房屋征收服务，涉案企业法人代表、相关责任人员，三年内禁止上岗从事房屋征收服务工作。受到刑罚处罚的，涉案企业五年内禁止从事房屋征收服务，涉案企业法人代表、相关责任人员，五年内禁止上岗从事房屋征收服务工作。

（三）算好刑事责任帐

依据《最高人民法院最高人民检察院关于办理渎职刑事案件适用法律若干问题的解释》、《最高人民检察院关于渎职侵权犯罪案件立案标准的规定》等司法解释文件，国家机关工作人员滥用职权或者玩忽职守，造成死亡1人以上，或者重伤3人以上，或者轻伤9人以上，或者重伤2人、轻伤3人以上，或者重伤1人、轻伤6人以上的，或者造成经济损失30万元以上等情形的，应当认定为刑法第三百九十七条规定的“致使公共财产、国家和人民利益遭受重大损失”，将可按刑事案件立案。镇（街）、区房屋征收工作人员要本着对社会负责、对自己负责的原则，依法履行征收房屋拆除监管

职责，加强征收房屋拆除施工安全管理，防范房屋拆除施工安全风险。

各区政府（管委会）要整合区内建设、安监、监察、镇（街）等各方面力量，形成监管合力，支持房屋征收部门加强督查，确保征收房屋拆除安全、合法、规范、高效。除本通知以外，各区要全面贯彻房屋安全拆除的相关法律、法规、规章、文件要求，确保房屋拆除安全管理责任落实到位、执行不打折扣、安全没有隐患。

各县（市）人民政府、县（市）国有土地上房屋征收部门，可参照本通知精神，结合本地实际，加强征收房屋拆除安全管理，确保安全拆除无隐患。

南通市住房保障和房产管理局

2015 年 12 月 24

关于进一步加强全市房屋征收（拆迁）行业 党的建设工作的实施意见

（通房党组〔2016〕12号）

各县（市）区委组织部，南通市经济技术开发区党工委组织部、苏通科技产业园区事务管理局、通州湾江海联动示范区党工委组织人事局，各县（市）区、南通市经济技术开发区、苏通科技产业园区、通州湾江海联动示范区房屋征收部门党组（党支部），各房地产征收（拆迁）评估机构、各房屋征收（拆迁）服务企业（党组织）：

自2012年以来，南通市区积极探索房屋征收（拆迁）行业党建工作，成立“南通市区征收（拆迁）行业临时党委”，推进“党建创新、法治创先、平安创建、业绩创优”“四创同步”，建成了“两新”组织党建工作示范点，创造了“三清示范区”行业党建品牌，为推动科学发展、密切联系群众、维护社会稳定，作出了积极贡献。

为全面落实党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神及“四个全面”战略布局，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话特别是视察江苏重要讲话精神，认真落实省委组织部“两新”组织党建、省住房和城乡建设厅行业党建的最新要求，总结推广市区房屋征收（拆迁）行业党建“四创同步”工作模式和“三清示范区”品牌建设经验，动员全市房屋征收（拆迁）行业，加快征收（拆迁）促进全面小康，凝聚民意全面深化改革，保持稳定全面依法征收，深入推进全面从严治党，决定进一步加强全市房屋征收（拆迁）行业党的建设，推动全行业党的组织和党的工作“两个覆盖”由市区试点向全市推广。现提出如下要求：

一、指导思想

以党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神为指导，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话特别是视察江苏重要讲话精神，扩大“四创同步”党建模式的引领功能，强化“三清示范区”党建品牌的示范效应，落实“全面从严治党”，抓紧“全”字下功夫，扣牢“严”字谋创新，瞄准“治”字求实效，显著提升全市房地产征收（拆迁）评估机构、房屋征收（拆迁）服务企业等“两新”组织党建工作规范化、制度化、科学化水平，为加快新型城镇化建设、促进社会稳定提供重要保证。

二、目标要求

紧紧围绕“党建工作强、群众评价好、征收业绩好”的“一强两好”目标，突出“大抓基层组织、做强行业特色，严管党员干部、锻造征收骨干”的鲜明导向，实现全市房屋征收（拆迁）评估机构、征收（拆迁）服务企业单位党组织书记和党建工作指导员“两支队伍”全面建成，推进全市房屋征收（拆迁）行业“两新”组织党的组织和党的工

作“两个覆盖”全面实现，力争到年底前，全市各房屋征收（拆迁）评估机构、各房屋征收（拆迁）服务企业党的工作覆盖率达到 100%，党组织整体组建率动态保持 95% 以上，征收（拆迁）群众整体认可率 98% 以上，90% 以上的党组织达到“五个好”标准。

三、工作措施

（一）全面加强征收（拆迁）行业党的组织建设，实现党的组织全面覆盖。

1、加强市级行业党的组织建设。在原“中国共产党南通市区征收（拆迁）行业临时委员会”基础上，市住房保障和房产管理局党组报市委组织部批准，建立“中国共产党南通市房屋征收（拆迁）行业临时委员会”，归口指导、推进全市房屋征收（拆迁）行业党建日常工作，负责向省住房和城乡建设行业党委、南通市委组织部汇报行业党建工作进展、协调相关工作。

2、加强县（市）区级行业党的组织建设。市住房保障和房产管理局党组指导，各县（市）区级房屋征收部门党组织牵头，报请本地组织部门批准，先行建立县（市）区级的房屋征收（拆迁）行业临时党组织，归口指导、推进本地区内房屋征收（拆迁）行业党建工作，各地房屋征收（拆迁）行业临时党组织负责向当地组织部门和“中国共产党南通市房屋征收（拆迁）行业临时委员会”汇报行业党建工作进展、协调具体党建事项。2016 年 8 月底前，全市各地房屋征收（拆迁）行业临时党组织组建率力争达到 100%。

3、加强全行业从业机构党的组织建设。各地房屋征收（拆迁）行业临时党组织要加强对本地房地产征收（拆迁）评估机构、房屋征收（拆迁）服务企业等“两新”组织党建工作的指导，本辖区内凡有 3 名以上正式党员的房地产征收（拆迁）评估机构、房屋征收（拆迁）服务企业，都要单独组建（临时）党支部；党员人数较少、暂不具备单独建立党组织条件的，由各评估机构、征收（拆迁）服务企业分片组合，在每个片区设立 1 个（临时）联合党支部，将片区内不符合建支条件的单位纳入联合党组织管理；对于暂时没有党员的，由各地房屋征收部门党组织选派党员担任党建工作指导员，指导企业先行建立党建工作指导站，帮助企业开展工会、共青团、妇联等群团组织活动，待条件成熟及时建立党组织。各房地产征收（拆迁）评估机构、各房屋征收（拆迁）服务企业党组织，除按属地关系接受属地党组织管理外，另按行业关系接受辖区行业临时党组织的管理。力争到 2016 年 10 月底前，全市所有房地产征收（拆迁）评估机构、房屋征收（拆迁）服务企业要达到党组织组建率 100% 的目标。

4、加强征收（拆迁）项目党的组织建设。推动“支部建在征收（拆迁）项目上”，做到哪里有征收（拆迁）项目，哪里就有党的组织，各地房屋征收（拆迁）行业临时党组织要整合属地镇（街道）、村（社区）、项目所涉征收（拆迁）评估机构、房屋征收（拆迁）服务企业的党员和党的工作积极分子，组建征收（拆迁）项目临时党支部，将党的工作覆盖到每一个征收（拆迁）项目上。力争到 2016 年年底前，全市各地房屋征收（拆迁）项目临时党支部要达到组建率 100% 的目标。

(二) 大力开展行业党建活动，实现党的工作全面覆盖。

1、大力开展“两学一做”学习教育活动。在全行业开展“学党章党规、学系列讲话，做合格党员”的“两学一做”学习教育活动，认真学习党章党规、习近平总书记系列讲话特别是视察江苏重要讲话精神，以党支部（党建工作指导站）为单位，通过“做标杆、勇担当”，“立家规、正家风”，“学典型、见行动”等主题活动的开展，确保党的教育拓展到全行业每一个党员，实现行业集中性教育向经常性教育延伸，促进全行业党员个人的信仰境界更加提升，支部战斗堡垒作用更加坚强，全行业担当作为干事创业的氛围更加浓厚，做到政治合格、执行纪律合格、品德合格、发挥作用合格，在“迈上新台阶、建设新南通”中奋发有为、建功立业。将党建知识纳入征收（拆迁）从业人员上岗资格教育的必考科目，与业务技术教育一起部署、一起培训、一起考试，考试不及格的，一律不得申领上岗证。

2、大力开展党建阵地“六有标准化”建设活动。按照有场所、有设施、有标志、有党旗、有书报、有制度的“六有”标准，加强征收（拆迁）行业党组织活动阵地规范化建设。鼓励房地产征收（拆迁）评估机构、房屋征收（拆迁）服务企业党组织采取整合资源的办法，与国有企事业单位、机关和镇(街道)、村(社区)党组织活动场所共用、资源设施共享。探索开展开放式党组织活动，依托南通房产信息网开设网上党建园地、网上党校、党建微博、网上论坛等，把党的活动阵地拓展到网络上，增强党组织活动的吸引力和影响力；深入开展房地产征收（拆迁）评估机构、房屋征收（拆迁）服务企业党组织之间结对共建，党组织与社区、机关及其他单位党组织结对共建活动，推动党组织之间统筹共建。

3、大力开展“两新”党建“五好党组织”创建活动。以“领导班子好、党员队伍好、工作机制好、工作业绩好、群众评价好”的“五好”标准，开展争创“五好党组织”活动。把党组织活动与生产经营管理紧密结合起来，实现目标同向、工作同步、互促同进。建立健全党组织和单位经营决策层“双向进入、交叉任职”制度，实现党组织与经营管理层定期沟通、平等协商、相互支持。建立完善党组织书记参加或列席管理层重要会议制度、党组织与管理层沟通协商和恳谈制度。实施“三培养工程”，注重把生产经营骨干培养成党员，把党员培养成生产经营骨干，把优秀的党员生产经营骨干培养成为基层党组织骨干力量，不断夯实党在征收（拆迁）行业的执政基础。围绕保持党的先进性和纯洁性，坚持党性教育与实践教育相结合，着力解决群众反映强烈的突出问题，提高征收（拆迁）行业党组织和党员做好新形势下群众工作的能力。

4、大力开展项目党建品牌创新活动。放大征收（拆迁）项目“三清示范区”党建品牌的示范效应，以“项目党旗红、创新品牌亮”创建活动为载体，建立“指挥部+项目部+党支部”的“三部合一”党建运行机制，“亮身份、树形象”，所有党员从业人员，其上岗证上显著标识中国共产党党徽和“共产党员示范岗”字样，全部亮党员身份上岗，

明确执业规范标准，签订承诺书，接受社会监督。设立“党员谈话室”，通过“党员示范岗、先锋模范岗、学先标兵岗”等，把项目党组织建设成“征收政策宣传点、群众权益维护点、诉求表达倾诉点、舆情民意联系点、矛盾纠纷化解点、平安文明营造点、民心民力凝聚点、科学发展起跑点”。推进党建品牌创新常态化、制度化，引导征收（拆迁）行业党组织和党员牢固树立品牌创新理念，把品牌创新融入征收实践、融入岗位职责、融入制度建设，成为加快小康建设、促进深化改革、推动依法行政、推进从严治党、服务人民群众的强大动力，努力打造出具有时代特色、南通特点的征收（拆迁）行业党建品牌。

（三）积极推行党建创新引领“四创同步”，实现多维创建有机融合。

1、党建创新与法治创先同步，实现党建工作与依法征收有机融合。

牢牢坚持依法征收的底线，培养全行业依法征收骨干，建立一支精通业务、熟悉流程的专门程序员队伍，实现征收决定、补偿决定、申请法院裁定等法定程序高效、顺畅运转，缩短依法征收的周期。进一步扩大房屋征收补偿结果公开的覆盖面，力争实现国有土地上项目全覆盖，维护动迁群众的合法权益，彻底打通“阳光征收”最后一公里，促进“透明补偿”在南通落地生根，确保动迁群众在每一份补偿协议中感受到公平、正义，让“三清示范区”的品牌更美、更亮。创新形式、搭建平台，加大征收法治宣传，把依法征收的程序、要求，宣传到每一个从业人员，贯彻到每一个征收项目，落实到每一个具体工作环节，让平时学法、工作依法、遇事找法、解决问题靠法的浓厚氛围在征收行业广泛形成。

2、党建创新与平安创建同步，实现党建工作与平安征收有机融合。

牢牢坚持平安征收的红线，决不允许以牺牲平安为代价，来换取房屋征收（拆迁）不正常不健康的速度。加强对从业人员的准入审核，各地房屋征收部门要会同纪委（监察局）、法院、公安局，对征收（拆迁）服务人员进行个人信用状况审核，凡是出现被判刑或被公安行政拘留后未满一定年限的，清除出征收（拆迁）行业，不予上岗，努力锻造一支讲政治、业务精、信誉好、人民群众信得过的征收服务队伍。加强对从业人员的行为监管，对野蛮、暴力逼迁行为实行“零容忍”，一经查实，严格追究涉事单位及人员责任，情节严重的，依法停止责任单位承接征收（拆迁）业务，取消个人上岗资格。

3、党建创新与业绩创先同步，实现党建工作与跨越发展有机融合。

牢牢坚持“发展是硬道理”，征收（拆迁）的根本目的是为了发展，行业党建的根本目的，也是为了实现更稳、更好、更快的发展。推行征收（拆迁）行业从业人员首签责任制，凡在全市范围内，房屋征收（拆迁）服务企业、评估机构从业人员家庭房屋被征收的，都应积极主动地与房屋征收部门签订征收（拆迁）补偿协议，起表率作用。如征收项目 50% 的群众已经签约、作为动迁户的征收行业从业人员还未签约的，将停止其个人上岗资格。推行同业支持良性竞争制，各征收（拆迁）服务企业、征收（拆迁）评估机构应相互友好

协作，相互支持，严禁在他人实施的征收（拆迁）项目“制造钉子户”，严禁相互诋毁，倡导良性竞争机制。被查实“制造钉子户”的企业，一律停止承接房屋征收（拆迁）业务。

四、保障机制

（一）优化党组织骨干选任机制。按照守信念、讲奉献、重品行，懂经营、会管理、善协调，热爱党务工作和熟悉群众工作的标准，选优配强党组织书记。房地产征收（拆迁）评估机构、房屋征收（拆迁）服务外包单位负责人是党员的，鼓励兼任党组织书记。规模较大、党员人数较多、主要负责人担任党组织书记的，尽可能配备专职副书记。积极探索采取面向社会公开招聘或推荐委派等方式，从机关干部、复转军人、大学生村官和其他热心党群工作的同志中择优产生党组织书记、党建工作指导员和党务工作者。

（二）创新党员培养发展机制。按照省委要求，大力实施“万名党员源头拓展行动”，采取发展一批新党员、推动一批“口袋”党员接转组织关系、招聘一批党员职工、选派一批党建工作指导员等办法，不断壮大党员队伍。探索流动党员“一方隶属、多重管理”模式，对已确认身份但未及时转接组织关系的党员，应组织其参加企业党组织活动，发挥先锋模范作用。加快培养入党积极分子，为壮大党员队伍和建立党组织创造条件。在具备条件、择优选拔的基础上，市委组织部、市住房保障和房产管理局党组，将协调市本级及各县（市）区组织部门，每年拿出部分建党对象、预备党员、正式党员名额，采取属地党组织、行业党组织联合培养的方式，定向用于支持全市房屋征收（拆迁）行业党员培养发展工作。

（三）完善党务培训教育机制。市住房保障和房产管理局党组在市委组织部的指导下，认真抓好全市性的征收（拆迁）行业党务工作者学习培训，依托党校、行政学院、高等院校、红色教育基地等开展培训工作，实现各地征收（拆迁）行业党组织负责人、党务骨干每年至少集中培训1次，确保新任党组织书记3个月内接受任职培训，每名党组织书记每年至少参加1次集中培训，不断提高党务工作者、党建工作指导员、党组织书记的组织宣传、联系服务、协调指导的综合能力和水平。

（四）健全党建责任考核机制。坚持“书记抓、抓书记”，把征收（拆迁）行业党建工作列入对房地产征收（拆迁）评估机构、房屋征收（拆迁）服务企业考核的重要内容。建立健全由各地组织部门指导、征收部门牵头的征收（拆迁）行业党建联席会议制度，通过定期督促检查、交流通报、考核达标等，促进工作开展。对达到“五好”党组织标准的房地产征收（拆迁）评估机构、房屋征收（拆迁）服务企业，优先参与征收（拆迁）项目的评估抽签、征收（拆迁）服务承揽招投标；对达不到“五好”党组织标准的单位落实限期整改措施，整改期内暂缓参与抽签、招投标，经验收合格后方可参与；对一贯“组织工作削弱、法纪观念薄弱、群众关系脆弱、社会形象差、工作业绩差”的“三弱两差”型征收（拆迁）评估机构、征收（拆迁）服务企业，将依法坚决清

除出征收（拆迁）行业。

（五）强化激励保障机制。积极推荐符合条件的党组织书记作为各级党代会代表、人大代表、政协委员人选。建立经费保障机制，行业党员缴纳的党费可在报请本地组织部批准后适当返还所在单位党组织，用于开展党建活动；市住房保障和房产管理局、各县（市）区级房屋征收部门要从工作经费中安排一定数额，采取适当方式，支持征收（拆迁）行业党建工作。

中共南通市委组织部

中共南通市住房保障和房产管理局党组

2016年6月17日

关于公布 2020 年度市区房屋征收 相关评估价格参考标准的通知

通住建征〔2020〕20 号

崇川区、港闸区、市经济技术开发区房屋征收部门，市区各房屋征收评估机构：

经研究，决定对《南通市区国有土地上房屋征收与补偿评估技术细则（2019 年修正版）》（通住建发〔2019〕93 号）相关内容和标准作调整修正，调整修正内容附后，其余仍按通住建发〔2019〕93 号文件执行，执行时间：从 2020 年 1 月 1 日起，新启动的房屋征收项目按此标准执行。

特此通知。

附件：2020 年征收评估标准调整修正内容

南通市住房和城乡建设局

南通市自然资源和规划局

2020 年 1 月 14 日

2020 年征收评估标准调整修正内容

一、附件六：住宅房屋实体因素（ K_{31} 、 K_{31i} ）修正说明表

（二）住宅房屋结构因素修正系数 P_2

$$P_2 = \frac{(\text{待估房屋重置价格} - \text{样本房或可比实例重置价格}) \times \text{样本房屋或可比实例成新}}{1 + \text{样本房基准价格或可比实例价格}}$$

调整修正为：

$$P_2 = \frac{(\text{待估房屋建安价格} - \text{样本房或可比实例建安价格}) \times \text{样本房屋或可比实例成新}}{1 + \text{样本房基准价格或可比实例价格}}$$

二、附件十五：房屋附属设施设备、装饰装修评估价格参考表调整修正如下：

1、编号 2 石材类中：大理石地面 90 元/ m^2 ，调整为 190 元/ m^2 ；花岗岩地面 90 元/ m^2 ，调整为 120 元/ m^2 ；汉白玉地面 100 元/ m^2 ，取消。

2、编号 10 其它类中：大理石台面、窗台线 280 元/ m^2 ，调整为 300 元/ m^2 。

3、编号 23 灶具、台面类中：大理石灶台面（含抛光边线）150 元/ m^2 ，调整为：300 元/ m^2 ；液化气灶台（台下橱）400 元/ m^3 ，取消。

4、编号 24 橱柜类中：固定地柜 400 元/ m^3 ，调整为：500 元/ m^3 ；固定壁橱 400 元/ m^3 ，调整为：500 元/ m^3 ；吊橱 400 元/ m^3 ，调整为：500 元/ m^3 。