

【发布单位】汕头市
【发布文号】汕府〔2008〕138号
【发布日期】2008-09-28
【生效日期】2008-12-01
【失效日期】-----
【所属类别】政策参考
【文件来源】[汕头市](#)

印发《汕头经济特区城市房屋拆迁评估管理办法》的通知

(汕府〔2008〕138号)

各区县人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《汕头经济特区城市房屋拆迁评估管理办法》业经2008年9月19日汕头市人民政府第十二届第32次常务会议审议通过，现予公布，自2008年12月1日起施行。

汕头市人民政府

二〇〇八年九月二十八日

(此件在《汕头市人民政府公报》刊发，不再发文)

汕头经济特区城市房屋拆迁评估管理办法

第一条 为规范汕头经济特区(以下简称特区)城市房屋拆迁评估行为，维护房屋拆迁当事人的合法权益，根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》、《汕头经济特区城市房屋拆迁管理规定》等有关规定，结合特区实际，制定本办法。

第二条 在特区城市规划区范围内进行城市房屋拆迁评估活动的，适用本办法。

第三条 本办法所称城市房屋拆迁评估(以下简称拆迁评估)，是指为确定被拆迁房屋货币补偿金额，根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，对其房地产市场价格进行的评估。

房屋拆迁评估价格为被拆迁房屋的房地产市场价格，不包含搬迁补助费、临时安置补助费和拆迁非住宅房屋造成停产、停业的补偿费，以及被拆迁房屋室内自行装修装饰的补偿金额。

第四条 拆迁评估应当坚持独立、客观、公正、合法的原则。任何组织或者个人不得非法干预拆迁评估活动和评估结果。

第五条 拆迁人应当依法取得房屋拆迁许可证，并在市建设行政主管部门(以下称市房屋拆迁主管部门)或者市人民政府授权的部门发布房屋拆迁公告后方可委托评估。

市房屋拆迁主管部门或者市人民政府授权的部门在发布房屋拆迁公告时，应当将拆迁项目、拆迁范围、拆迁面积以及接受评估机构报名的时限、地点、方式等内容向社会公布。

第六条 拆迁评估由具有房地产价格评估资格的评估机构(以下简称评估机构)承担。拆迁人和被

拆迁人（以下统称委托人）应当委托具有拆迁评估资格的评估机构对被拆迁房屋进行评估。

市房地产管理部门应当定期向社会公示资质等级高、综合实力强、社会信誉好的评估机构，供委托人选择。

第七条 评估机构的确定应当公开、透明，采取公开抽签的方式。

房屋拆迁许可证确定的同一拆迁范围内的被拆迁房屋，原则上由一个评估机构评估。需要由两个或者两个以上评估机构评估的，评估机构之间应当就拆迁评估的依据、原则、程序、方法、参数选取等进行协调并执行共同的标准。

第八条 评估机构确定后，委托人应当就委托事项与评估机构签订房屋拆迁评估合同。

评估机构在接受拆迁人委托时，应当查验房屋拆迁许可证和房屋拆迁公告。

第九条 受委托的评估机构不得向其他评估机构转让、变相转让受委托的评估业务。

评估机构和评估人员与拆迁当事人有利害关系或者是拆迁当事人的，应当回避。

第十条 房屋拆迁评估时点一般为房屋拆迁许可证颁发之日。经批准分期分段实施拆迁的，以当期（段）拆迁实施之日为评估时点。

拆迁评估仅限于被拆迁房地产无权利负担的公开市场价值，不考虑房地产租赁、抵押、查封等权利限制的因素。

违章建筑和超过批准期限的临时建筑不予评估。未超过批准期限的临时建筑的拆迁评估，应当根据批准期限减去已经使用年限后的剩余年限评估其残值。

已依法办理报建手续的在建工程，按其实际工程量评估其价值。

第十一条 拆迁评估一般应当采用市场比较法。不具备采用市场比较法条件的，可以采用其他评估办法，并在评估报告中充分说明原因。

第十二条 评估机构应当按照建设部《房地产估价规范》及有关法律、法规、规章的规定进行评估。

第十三条 拆迁评估分为分类评估和分户评估。

分类评估是指评估机构对被拆迁范围内的同类用途和结构房屋，结合其新旧程度和邻近房屋的市场交易价格等因素进行的房地产市场平均价格的评估。

分户评估是指评估机构对被拆迁范围内某一被拆迁房屋的市场价值进行的评估。

第十四条 分类评估由拆迁人委托评估机构进行。

选择用于分类评估的各类被拆迁房屋，每类不得少于三宗。

分类评估结果应当报送市房屋拆迁主管部门或者市人民政府授权的部门，并以《房屋拆迁补偿公告》的形式向社会公布。

第十五条 凡属以下情况的，应当进行分户评估：

(一) 拆迁当事人协商决定进行分户评估的;

(二) 被拆迁人不接受分类评估结果, 拆迁双方经协商仍不能达成一致的;

(三) 需要由市房屋拆迁主管部门或市人民政府授权的部门裁决的;

(四) 无主房屋、代管房屋、业主死亡无代理人或代理人不明确的房屋、有产权纠纷的房屋, 以及其他产权不明确的房屋。

第十六条 进行分类评估的, 拆迁评估人员应当对拆迁片区进行实地查勘, 做好实地查勘记录, 拍摄反映拆迁片区状况和选取代表性样本点的外观、内部状况的影像资料。

进行分户评估的, 拆迁评估人员应当对被拆迁房屋进行实地查勘, 做好实地查勘记录, 拍摄反映被拆迁房屋外观、内部状况的影像资料。分户评估的实地查勘记录由实地查勘的评估人员、拆迁人、被拆迁人签字认可。因被拆迁人的原因不能对被拆迁房屋进行实地查勘、拍摄影像资料或者被拆迁人不同意在实地查勘记录上签字的, 应当由两个除拆迁人和评估机构以外的无利害关系的第三人签字见证, 并在评估报告中作出相应说明。

第十七条 委托人应当在约定期限内提供评估必需的资料, 协助评估机构开展现场勘察等工作。

第十八条 被拆迁房屋所在的房地产交易管理机构应当为评估机构开展工作提供方便, 协助提供有关的房地产交易信息。

第十九条 评估机构应当将分户评估的初步评估结果向被拆迁人公示七日, 并进行现场说明, 听取有关意见。

第二十条 评估机构应当按照合同约定向委托人出具评估报告。

评估报告必须由注册房地产估价师签字, 并加盖评估机构公章后方可生效。评估报告一式三份, 拆迁人与被拆迁人各执一份, 一份报市房屋拆迁主管部门备案。

第二十一条 拆迁人或者被拆迁人对评估报告有疑问的, 可以向评估机构咨询。评估机构应当向其解释拆迁评估的依据、原则、程序、方法、参数选取和评估结果产生的过程。

第二十二条 被拆迁房屋属于本办法第十五条第(四)项规定情形的, 拆迁人应当在委托评估机构进行分户评估后, 将评估报告一并办理证据保全手续。

第二十三条 评估机构应当按照物价部门规定的收费标准收取房地产价格评估费。评估费由委托人承担, 本办法第二十四条另有规定的除外。

第二十四条 被拆迁房屋按规定实行分户评估的, 其委托主体及评估费负担, 按下列规定执行:

(一) 属本办法第十五条第(一)项规定情形的, 由拆迁人和被拆迁人共同委托, 评估费由双方各负担百分之五十。

(二) 属本办法第十五条第(二)项规定情形的, 由被拆迁人委托; 被拆迁人不委托的, 可由拆迁人委托。该项评估费由双方各负担百分之五十, 并由委托方先行全额支付。

(三) 属本办法第十五条第(三)项规定情形的, 由裁决申请人委托并承担评估费。

(四) 属本办法第十五条第(四)项规定情形的, 由拆迁人负责委托并代付评估费。

第二十五条 拆迁当事人对分户评估的结果有异议的，自收到评估报告之日起五日内，可以向原评估机构书面申请复核评估，也可以另行委托评估机构评估。

第二十六条 拆迁当事人向原评估机构申请复核评估的，该评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起五日内给予答复。评估结果没有改变的，应当出具书面意见；评估结果改变的，应当重新出具评估报告。

拆迁当事人另行委托评估机构评估的，受委托的评估机构应当在十日内出具评估报告。

第二十七条 拆迁当事人对原评估机构的复核结果有异议或者另行委托评估的结果与原评估结果有差异且协商达不成一致意见的，自收到复核结果或者另行委托评估机构出具的评估报告之日起五日内，可以向市房地产拆迁价格评估专家委员会（以下简称市评估专家委员会）申请技术鉴定。

第二十八条 市评估专家委员会应当自收到申请之日起十日内，对申请鉴定的评估报告的评估依据、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出具书面鉴定意见。

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，评估机构应当重新出具评估报告。

申请复核或另行委托评估的费用，市评估专家委员会维持原评估报告的，由申请人承担；评估存在技术问题的，由原评估机构承担。

第二十九条 市评估专家委员会受理拆迁评估技术鉴定申请后，应当指派三人以上（含三人）单数成员组成鉴定组，处理拆迁评估技术鉴定事宜。

鉴定组成员与原评估机构、拆迁当事人有利害关系或者是拆迁当事人的，应当回避。

原评估机构应当配合市评估专家委员会做好鉴定工作。

第三十条 市评估专家委员会成员、评估机构、评估人员应当回避而未回避的，其鉴定意见或者评估结果无效。

拆迁当事人不如实提供有关资料或者不协助评估机构实地查勘而造成评估失实或者其他后果的，应当承担相应责任。

第三十一条 拆迁当事人对评估结果有异议但未在规定期限内向原评估机构申请复核评估，或者另行委托评估机构评估，或者向市评估专家委员会申请技术鉴定的，该评估结果为最终的拆迁补偿依据。

已向市评估专家委员会申请技术鉴定的，以市评估专家委员会认定的评估结果作为拆迁补偿依据。

第三十二条 对有下列行为之一的评估机构和评估人员，由市房地产管理部门按照有关法律、法规和规章的规定予以处罚，或者记入其信用档案：

- （一）出具虚假评估报告的；
- （二）与拆迁当事人一方串通，损害对方合法权益的；
- （三）以回扣等不正当竞争手段获取拆迁评估业务的；

- (四) 允许他人借用自己名义从事房屋拆迁评估业务或转让受托的拆迁评估业务的;
- (五) 以不正当理由或名目收取额外费用的;
- (六) 不履行评估咨询义务的;
- (七) 法律、法规和规章规定的其他情形。

第三十三条 本办法由市房屋拆迁主管部门负责解释。

第三十四条 本办法自2008年12月1日起施行。2003年8月28日汕头市人民政府颁布的《汕头经济特区城市房屋拆迁评估管理暂行办法》同时废止。

说明:本库所有资料均来源于网络、报刊等公开媒体,本文仅供参考。如需引用,请以正式文件为准。

京ICP证080276号 | 网上传播视听节目许可证(0108276) | 互联网新闻信息服务许可证(1012006040)
中国法院国际互联网站版权所有,未经协议授权,禁止下载使用或建立镜像
Copyright © 2002-2011 by ChinaCourt.org All rights reserved.
Reproduction in whole or in part without permission is prohibited