

附件 1：

汕头市国有土地上房屋征收房地产价格

评估专家委员会管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为规范本市国有土地上房屋征收评估鉴定活动，保证鉴定意见客观、公正，维护被征收人、房屋征收部门和房地产价值评估机构的合法权益，依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）《房地产估价机构管理办法》《汕头市人民政府关于印发〈关于贯彻〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉的意见〉的通知》《汕头市住房和城乡建设局关于印发〈汕头市国有土地上房屋征收与补偿工作规程〉的通知》法律、法规和规章，结合本市实际，制定本办法。

第二条 市住房城乡建设主管部门（以下简称“市住建部门”）负责组建成立市国有土地上房屋征收房地产价格评估专家委员会（以下简称“市评估专家委员会”），下设办公室于房屋

征收与改造科，对其运行实施监督管理、组织委员会活动。市房地产估价师与房地产经纪人学会负责专家库维护、鉴定组织、档案归集、信息系统建设等日常事务。

第三条 市评估专家委员会由主任委员 1 名、副主任委员 2 名和委员 2 名组成。由市住建部门分管国有土地上房屋征收工作负责同志担任主任委员，房屋征收与改造科和房地产管理科负责同志担任副主任委员，综合法规科负责同志和市房地产估价师与房地产经纪人学会负责人担任委员。

市评估专家委员会应当设立专家库，专家库由本市注册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。专家库总人数原则上不少于 20 人，其中注册房地产估价师比例不低于二分之一。

第四条 市评估专家委员会应依法对房屋征收评估机构作出的复核结果进行技术鉴定，开展工作时应当遵循独立、客观、公正、科学的原则，任何单位和个人不得干预鉴定活动。

第二章 专家库专家选聘条件

第五条 入选专家库的专家，应当同时具备下列条件：

（一）遵守国家法律法规，自愿遵守专家管理的有关规定，具有良好的职业道德和社会公信力，无不良执业记录；

(二) 具有相应的专业能力:

1. 房地产估价类: 入选广东省或汕头市房地产估价师与房地产经纪人学会上公布的专家库名单, 同时具有注册房地产估价师资格;

2. 价格、土地、规划、造价类: 具备较高的相关专业知识, 具有副高级以上专业技术职称;

3. 法律类: 熟悉房屋征收、房地产交易和评估相关法律法规, 执业满 8 年以上的专业律师;

(三) 身体健康, 能承担现场查勘、集中评议等工作;

(四) 自愿服从工作安排, 愿意承担鉴定义务并保守秘密。

第六条 专家库专家通过下列方式产生:

(一) 个人自荐: 符合条件的专业人员自愿报名;

(二) 单位推荐: 房地产估价机构、相关行业协会、高校科研院所、律师事务所等单位推荐;

(三) 市住建部门邀请: 市住建部门根据实际工作需要直接邀请。

第七条 专家聘任应当按照下列程序办理:

(一) 发布公告: 市住建部门发布专家征集公告;

(二) 提交材料: 申请人提交申请表、身份证明、学历证书、职称证书、执业资格证书等;

（三）初步审查：对申请材料进行形式审查，提出符合条件的人选；

（四）审议确认：市住建部门审议形成拟聘名单；

（五）社会公示：在市住建部门政务网站公示拟聘名单，公示期不少于 10 个工作日；

（六）颁发聘书：公示无异议的，由市住建部门颁发聘书，聘期 3 年，期满后自动解聘，解聘后，专家可以申请续聘，续聘程序和期限与选聘程序和期限一致；

（七）动态增补：聘期内可根据工作需要按程序增补专家，增补专家的聘期与当期专家聘期一致。

第三章 专家的职责、权利与义务

第八条 专家承担下列工作职责：

（一）接受市评估专家委员会的工作安排，参与房屋征收评估结果的鉴定工作；

（二）学习房屋征收评估相关政策文件和技术标准；

（三）审阅鉴定材料，对申请鉴定的评估报告在评估程序、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方面的技术问题进行审核，出具书面鉴定意见；

(四) 按要求签署保密承诺书。

第九条 专家享有下列权利：

(一) 查阅与鉴定事项有关的全部档案资料，向相关人员了解情况；

(二) 依法获得相应的劳务报酬；

(三) 在评审会议上独立发表个人专业鉴定意见；

(四) 有正当理由的，经同意可自愿退出专家委员会；

(五) 举报鉴定活动中存在的弄虚作假行为；

(六) 法律、法规规定的其他权利。

第十条 专家承担下列义务：

(一) 独立、客观、公正、科学地履行职责，对本人签署的鉴定意见署名并承担个人责任；

(二) 遵守保密规定，不得泄露鉴定过程、专家个人意见及商业秘密；

(三) 个人信息发生变动时，及时向市评估专家委员会报备并更新信息；

(四) 主动回避与本人及其直系亲属有直接利益关系、与原评估机构存在隶属或离职不满 2 年、与其他专家组成员存在近亲属关系等可能影响公正鉴定的情形；

(五) 自觉接受市住建部门的监督管理。

第四章 鉴定申请程序

第十一条 市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。

第十二条 市评估专家委员会根据鉴定事项的专业特点，从专家库中随机抽取3人以上单数专家组成专家组，其中房地产估价师不得少于二分之一。专家组推选1名组长主持鉴定工作。

第十三条 有下列情形之一的，相关专家应当主动回避；未主动回避的，申请人或者其他利害关系人有权申请其回避，经查属实后由市评估专家委员会责令回避：

（一）与鉴定申请人、被征收人、征收部门有利害关系或隶属关系的；

（二）与原评估机构同属一个机构，或离职尚不满2年的；

（三）抽取的专家组成员之间存在近亲属关系的；

（四）其他可能影响独立、客观、公正鉴定的情形。

第十四条 专家组专家各自针对评估程序、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逐项审查，按照少数服从多数的原则形成鉴定意见，不同意见应当记录在案。鉴定意见书由专家组全体成

员签名，经市评估专家委员会审定后生效。鉴定意见书形成后，将送达申请人、原评估机构和属地房屋征收部门。

房屋征收评估鉴定费用参照《广东省财政厅关于修订广东省政府采购评审专家劳务报酬标准的通知》（粤财采购〔2020〕17号）。

第五章 监督管理专家退出与解聘

第十五条 专家有下列情形之一的，市住建部门可以解除其专家资格：

- （一）本人主动申请不再担任专家的；
- （二）因工作调动、退休等原因不再从事相关专业的；
- （三）一年内累计2次以上无正当理由拒绝参加鉴定工作的；
- （四）被列入行业诚信“黑名单”的；
- （五）存在违法违纪行为，受到行政处罚、刑事处罚或党纪政务处分的；
- （六）徇私舞弊、收受不正当利益被查实的；
- （七）不认真履行鉴定义务，造成评估重大失误等严重后果的；
- （八）在聘任期内，因个人原因引发重大负面舆情的；
- （九）因身体等原因无法承担专家职责的；

(十) 其他不适宜继续担任专家的情形。

第十六条 专家解聘应当按照下列程序办理：

(一) 受理：发生下列情形之一，启动解除专家资格的程序并暂停专家的资格：

1. 专家本人提出书面申请，说明不再继续担任专家的原因；
2. 发现专家存在不宜担任专家委员的情况；
3. 收到相关举报材料。

(二) 审核：若发生以上第 2、3 种的情况，市评估专家委员会需书面告知专家，专家需在 5 个工作日内书面陈述、申辩。

市评估专家委员会在 10 个工作日内调查并提出处理意见，作出是否解聘的决定。

(三) 公告：解聘决定在市住建部门政务网站公告。

(四) 收回证件：市评估专家委员会收回聘书。

第十七条 专家在鉴定活动中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由市住建部门按相关规定移交有关部门依法处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第十八条 市评估专家委员会委托市房地产估价师与房地产经纪人学会建立鉴定档案管理制度，将鉴定申请材料、专家组

组成记录、评议笔录、鉴定意见书等材料归档保存，保存期限不少于 30 年。

第十九条 本办法由市住房城乡建设主管部门负责解释。

第二十条 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。