

# 上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源规〔2024〕3号

## 关于印发《上海市征收集体土地房屋 补偿评估管理规定》的通知

各有关区规划资源局、上海市建设用地和土地整理事务中心、上海市土地估价师协会：

现将修订后的《上海市征收集体土地房屋补偿评估管理规定》印发给你们，请遵照执行。本文件自2024年5月10日起施行，有效期至2029年5月9日。

上海市规划和自然资源局

2024年5月8日

# 上海市征收集体土地房屋 补偿评估管理规定

**第一条** 为规范本市征收集体土地房屋补偿（以下简称征地房屋补偿）评估活动，维护征地房屋补偿当事人合法权益和公共利益，保证征地房屋补偿评估结果客观公平，根据《上海市征收集体土地房屋补偿规定》等有关规定，结合本市实际情况，制定本规定。

**第二条** 在本市行政区域范围内征地房屋补偿评估活动，以及对相关评估结果进行复核评估和鉴定，适用本规定。

**第三条** 评估机构、评估师和从业人员、评估专家委员会成员应当独立、客观、公正地开展征地房屋补偿评估、鉴定活动，并对出具的评估、鉴定意见负责；与当事人有利害关系的，应当回避。

任何单位和个人不得干预征地房屋补偿评估、鉴定工作。

**第四条** 评估机构应当按照征地房屋补偿法律、法规、规章等有关规定进行评估，并适用《上海市征收集体土地房屋补偿评估技术规范》等标准规范。

**第五条** 市规划资源部门负责本市征地房屋补偿评估活动的监督管理。区规划资源部门负责所辖区域范围内征地房屋补偿评估活动的监督管理。

**第六条** 从事征地房屋补偿评估的评估机构，应当依法设立并完成房地产、土地估价机构备案。

评估机构应当具有与征地房屋补偿评估项目工作内容及工作量相适应的足够数量的评估师和从业人员开展评估工作。

**第七条** 同一征地项目的征地房屋补偿评估工作，原则上由一家评估机构承担。拟征地范围较大的，可以由两家或者两家以上评估机构共同承担。

同一征地项目的征地房屋补偿评估工作由两家或两家以上评估机构承担的，应当共同协商确定一家评估机构为牵头单位。协商不成的，由区征地事务机构指定。牵头单位应当组织相关评估机构就评估技术路线等进行沟通，统一标准。

**第八条** 征收土地预公告发布后，区征地事务机构应将征地房屋补偿评估项目在市规划资源部门网站上发布。发布内容应包含征地房屋补偿评估项目名称、四至范围、拟征地范围内户数及建筑面积，完成评估时限、需要评估机构数量、评估机构报名的起止时间、地点、联系方式和应当提交的资料等，报名起止时间应当不少于5个工作日。

**第九条** 评估机构可以按照自愿的原则在规定的报名时间内提交报名文件。区征地事务机构收到报名文件后应当向评估机构出具回执。区征地事务机构对不符合条件的评估机构，应当告知并说明原因；符合条件的评估机构名单应当在拟征地范围内公示。

**第十条** 镇（乡）人民政府或者街道办事处应当组织宅基地使用人或者房屋所有人在评估机构名单公示之日起5个工作日内，在张贴公示的评估机构名单中协商选定评估机构。

协商不成的，镇（乡）人民政府或者街道办事处应当组织宅基地使用人或者房屋所有人在张贴公示的评估机构名单中进行投票，按照简单多数的原则，以得票数多少的顺位确定评估机构，或者采取摇号、抽签等随机方式确定评估机构。

评估机构的确定，镇（乡）人民政府或者街道办事处可以邀请公证机关公证。

区征地事务机构应当将确定的评估机构名单在拟征地范围内予以公告。

**第十一条** 评估机构确定后，由区征地事务机构作为委托人，向评估机构出具征地房屋补偿评估委托书，并与其签订征地房屋补偿评估委托合同。

征地房屋补偿评估委托书应当载明委托人的名称、受托的评估机构的名称、评估目的、评估对象范围、评估要求以及委托日期等内容。

征地房屋补偿评估委托合同应当载明下列事项：

- （一）委托人和评估机构的基本情况；
- （二）负责本评估项目的评估师；
- （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、支付时间；
- （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。

**第十二条** 区征地事务机构应当向受托的评估机构提供拟征地范围内经公示的房屋调查结果,包括已经登记的房屋情况和未经登记建筑物、构筑物的认定、处理结果情况。

**第十三条** 评估机构应当指派与评估项目工作量相适应的评估师和从业人员对房屋进行实地查勘,调查房屋状况,拍摄反映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。区征地事务机构、宅基地使用人或者房屋所有人和评估师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。

宅基地使用人或者房屋所有人应当协助评估师对房屋进行实地查勘,提供或者协助搜集评估所必需的情况和资料。

**第十四条** 宅基地使用人或者房屋所有人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的,征地事务机构应当请无利害关系的第三人见证,评估机构应当在评估报告中说明有关情况。

在征地房屋补偿评估过程中,宅基地使用人或者房屋所有人不配合、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。

宅基地使用人或者房屋所有人不提供资料、拒绝评估人员实地查勘,致使房屋评估无法进行的,评估机构可参照同区域、同建筑类型的房屋进行评估。

**第十五条** 经批准用于生产经营的非居住房屋,停产、停业损失补偿需要评估的,区征地事务机构应当委托评估机构对停产停业损失进行评估,并按照评估结果予以补偿。

室内装饰装修价值,以及机器设备、物资等搬迁和安装费用,

无法恢复使用的设备按照重置价结合成新结算的费用，由区征地事务机构与房屋所有人协商确定。协商不成的，可以委托评估机构通过评估确定。

**第十六条** 征收集体土地房屋补偿评估中涉及原始成本、机电设备、工程造价等专业技术工作的，评估机构可委托相关专业人员和机构协助评估，并在报告中予以说明。

**第十七条** 评估机构应当按照征地房屋补偿评估委托书的要求或者委托合同的约定，向区征地事务机构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。区征地事务机构应当将分户的初步评估结果在拟征地范围内向宅基地使用人或者房屋所有人公示，公示时间不少于7日。

公示期间，评估机构应当安排评估师对分户的初步评估结果现场解释。存在错误的，评估机构应当修正。

**第十八条** 分户初步评估结果公示期满后，评估机构应当向区征地事务机构提供整体评估报告和分户评估报告。区征地事务机构应当向宅基地使用人或者房屋所有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征地房屋补偿评估项目的两名以上评估师签字，不得以印章代替签字。评估报告应当加盖评估机构公章。

区征地事务机构、宅基地使用人或者房屋所有人对评估报告有疑问的，出具评估报告的评估机构应当向其作出解释和说明。

**第十九条** 区征地事务机构、宅基地使用人或者房屋所有人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

出具评估报告的评估机构书面提出复核评估申请。

评估机构应当自收到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，应当收回原评估报告，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。

当事人对评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向评估专家委员会申请鉴定。

**第二十条** 征地房屋补偿评估业务完成后，评估机构应当将评估报告及相关资料立卷、归档保管。

市规划资源部门应当加强征地房屋补偿信息化建设，实行征地房屋补偿评估信息化管理。

**第二十一条** 评估费用由委托人承担。复核评估不收费。

鉴定费用由申请人承担。但鉴定改变原评估结果的，鉴定费用由评估机构承担。

征地房屋补偿的评估、鉴定费用由委托人与评估机构等协商确定。

**第二十二条** 征地房屋补偿评估机构、评估师和从业人员组成的估价师协会，按照法律、行政法规、协会章程实行自律管理。

**第二十三条** 评估机构、评估师和从业人员在开展征地房屋补偿评估时，不得出现下列违反法律法规的行为：

- （一）转让或者变相转让受托的征地房屋补偿评估业务；
- （二）分户的初步评估结果、整体评估报告和分户评估报告未按规定盖章或签字；

(三) 违反征地房屋补偿评估技术规范，以及故意抬高或压低评估价格；

(四) 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评估业务；

(五) 除法律、法规另有规定外，未经委托人书面同意，对外提供评估活动中获知的当事人的商业秘密和业务资料；

(六) 在评估过程中，索贿、受贿或者谋取合同约定费用外其他利益；

(七) 法律、法规、规章禁止的其他行为。

出现上述违法行为的，依法追究评估机构及其负责人、有关责任人的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。估价师协会章程对上述违法行为有自律惩戒规定的，按照章程规定予以自律惩戒。

**第二十四条** 本市在征地房屋补偿评估活动中落实市委、市政府建立责任评估师制度的有关要求，评估师应当合理评估产权归集、建设、运营各阶段土地与物业等资产价值。

公开属性：主动公开信息

---

上海市规划和自然资源局办公室

2024年5月8日印发

---