政策图解

沈阳市房产局

关于印发《沈阳市国有土地上房屋征收评估鉴定工作规程》的通知
一图读懂

沈房发〔2026〕5号

起草依据

住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）第二十三条规定，**设区的市房地产管理部门应当组织成立房地产价格评估专家委员会**，对房地产价格评估机构作出的复核结果进行鉴定。为进一步健全我市房屋征收评估鉴定制度，提升评估鉴定工作的**独立性、公正性和规范化水平**，市房产局组织起草了本规程。

本规程根据《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）等有关规定，结合我市实际制定，旨在规范全市国有土地上房屋征收评估鉴定工作，维护房屋征收当事人的合法权益，确保房屋征收评估报告的客观、公正、公平。

出台必要性

一 保障被征收人合法权益

通过建立规范的评估鉴定制度，为被征收人提供**权威的技术争议解决渠道**，明确鉴定时限和程序，切实维护房屋征收当事人的合法权益。

二 规范征收评估鉴定工作

通过优化机构设置、明确专家准入门槛、完善鉴定程序、强化结果应用，实现**行政管理与技术鉴定相分离**，堵塞制度漏洞，提升鉴定工作的独立性和公信力。

主要内容

《规程》共**17条**，分为**五个部分**，建立“行政管理＋技术鉴定”相分离的评估复核救济机制，为房屋征收当事人提供权威、规范的技术争议解决渠道。

壹 总则 第1~3条

明确制定目的、依据、适用范围，以及市房产行政主管部门、市房地产估价师协会和评估专家委员会的职责分工。

贰 专家管理 第4~5条

细化专家委员会成员的准入条件和执业要求。

叁 鉴定程序 第6~10条

规定申请鉴定的时限、申请材料、受理审核、专家组抽取、鉴定流程及配合义务。

肆 文书与档案 第11~14条

规范鉴定意见书的内容、备案流程以及对违规专家的动态管理机制。

伍 附则 第15~17条

明确申请人的诚信责任、历史遗留项目的处理及施行时间。

第一部分 总则

第1～3条 · 共3条

1 制定目的与依据

规范全市国有土地上房屋征收评估鉴定工作，维护房屋征收当事人的合法权益，确保房屋征收评估报告的客观、公正、公平；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）等有关规定，结合我市实际制定。

2 适用范围

全市国有土地上房屋征收项目的**房屋征收部门或被征收人**，对原房地产价格评估机构的复核结果有异议并申请鉴定的，适用本规程。

3 职责分工

市房产行政主管部门指导市房地产估价师协会成立国有土地上房屋征收评估专家委员会，负责评估技术指导、专家队伍管理，以及对房屋征收评估复核结果进行技术鉴定。

评估专家委员会设**主任一名、副主任一名**，成员由房地产估价师以及价格、房地产、土地、资产、城市规划、工程造价、法律等方面的专家组成。

市房产局 · 指导成立　市房地产估价师协会 · 组织运作　评估专家委员会 · 技术鉴定

第二部分 专家管理

第4～5条 · 共2条

4 专家成员准入条件

- **专职执业：**房地产估价师应当为专职估价师；
- **资历门槛：**取得房地产估价师注册证书10年以上（含10年），现任评估机构部门经理或技术总监以上职务，实践工作经验丰富；价格、房地产、土地、资产、城市规划、工程造价、法律等专家，应当取得相关行业中级以上专业技术职称，且从事相关行业工作10年以上；
- **从业记录：**专家成员不得有相关行业不良从业记录。

5 执业要求

评估专家委员会专家成员应当**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。

第三部分 鉴定程序

第6～10条 · 共5条

被征收人或者区、县（市）房屋征收部门对复核结果有异议的，按“**申请 → 受理 → 鉴定 → 出具意见**”程序向评估专家委员会申请鉴定。

1. **提出申请**
   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。
2. **提交材料（5项）**
   - 评估标的物的房屋、土地权属证明材料；
   - 原评估机构评估报告或分户评估报告（含技术报告）；
   - 原评估机构出具的复核评估结果（原件）；
   - 申请鉴定的理由及证据材料；
   - 签署诚信承诺书。
3. **受理审核**
   收到申请材料后**3个工作日内**审核；资料齐全、符合受理条件的发出**鉴定受理通知书**；资料不齐全的**一次性书面告知**补充，受理时间从申请人补齐资料的**次日起计算**。
4. **缴纳费用**
   鉴定费用由申请人承担；**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**。费用标准按照国家和省相关规定执行。
5. **专家组鉴定**
   从评估专家委员会专家成员中**随机抽取**组成鉴定专家组（3人以上单数，房地产估价师不少于二分之一），开展资质核实、实地查勘、技术审核与评议。
6. **出具意见书**
   自收到鉴定申请之日起**10日内**出具书面鉴定意见；意见书经专家组成员签字、评估专家委员会主任签发。

8 鉴定专家组组成要求

- **随机抽取：**在评估专家委员会的专家成员中随机抽取产生；
- **人数构成：**3人（含）以上单数，其中房地产估价师不得少于二分之一；
- **组长产生：**由专家组成员协商确定；协商不成的，由评估专家委员会主任指定；
- **回避制度：**作出评估报告的评估机构从业的专家，或与房屋征收当事人有利害关系的，应当回避。

9 鉴定流程与结果处理

- **核实资质：**核实评估机构、评估人员资质和报告书的有效性；
- **实地查勘：**根据需要对被征收房屋实地查勘和调查，现场查勘、调阅资料、听取评估人员意见，并做好记录；
- **技术审核：**审核评估程序、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技术问题；
- **评议表决：**组长主持评议，按少数服从多数形成鉴定意见，不同意见记录在案；
- **结果处理：**经鉴定不存在技术问题的，**维持评估报告**；存在技术问题的，出具报告的评估机构应当**改正错误、重新出具评估报告**；
- **集体讨论：**对重大、疑难的技术鉴定项目，由评估专家委员会组织相关专家集体讨论，作出鉴定意见。

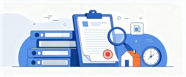
10 配合义务与纪律要求

鉴定过程中，房地产价格评估机构应当按照鉴定专家组要求就评估相关事宜进行说明；需要对被征收房屋实地查勘和调查的，**有关单位和个人应当协助**。

任何单位和个人不得干预房屋征收评估鉴定活动。

第四部分 文书与档案

第11～14条 · 共4条



11 鉴定意见书应当包括的内容

- **鉴定基本情况：**包括鉴定申请人、评估标的物、鉴定事由、现场查勘等；
- **鉴定依据：**鉴定所依据的有关法律、法规、评估技术规范及其他有关资料等；
- **鉴定意见和理由：**结论性意见应当明确指出原评估报告是否存在技术问题，应当维持或应当改正错误、重新出具评估报告等事项。

12 解释配合

评估专家委员会应当配合区、县（市）房屋征收部门做好评估鉴定后的解释工作。

13 专家动态管理（取消资格情形）

市房地产估价师协会根据实际需要对专家名录实行动态管理，专家成员有下列情形之一的，**取消其评估专家委员会专家成员资格**：

- 违反房地产估价及房屋征收评估等有关规定的；
- 无特殊原因不参加评估专家委员会活动或不履行工作职责的；
- 徇私舞弊，出具的鉴定意见严重偏离实际，未能公正履行职责的；
- 未经评估专家委员会同意，对外泄露内部资料，私下以评估专家委员会名义组织活动的；
- 有违反法律、法规和规章规定的其他情形。

14 备案与归档

- 专家名录调整后，市房地产估价师协会将调整情况**报市房产行政主管部门备案**；
- 鉴定专家组将申请资料、查勘和调查资料、会议记录、鉴定报告等整理归档，交市房地产估价师协会**存档备查**；
- 鉴定作出后**5日内**将鉴定结果报市房产行政主管部门备案，并按自然年度汇报评估专家委员会工作开展情况。

第五部分 附则

第15～17条 · 共3条

15 鉴定结果应用

经鉴定原评估报告存在技术问题并改变评估结果的，市房产行政主管部门将该情况作为**房屋征收评估机构核准推荐等工作的重要依据**。

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，市房产行政主管部门将线索转交房地产估价机构备案证书的**发证机关**。

16 申请人诚信责任

鉴定申请人应当对其提交的申请材料及陈述内容的**真实性、完整性负责**。

17 历史遗留项目与施行时间

对《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城市国有土地房屋拆迁**历史遗留项目**，其评估复核结果的鉴定申请由评估专家委员会受理，可以**参照本规程执行**。

本规程**自发布之日起施行**；《沈阳市房产局关于印发〈沈阳市国有土地房屋征收评估专家委员会工作规程〉的通知》（沈房发〔2021〕10号）**同时废止**。

文件解读信息

文件解读单位 沈阳市房产局	文件印发时间 2026年9月3日
文件名称 《沈阳市国有土地上房屋征收评估鉴定工作规程》	发文字号 沈房发〔2026〕5号