

佛山市住房和城乡建设局文件

佛建〔2024〕6号

佛山市住房和城乡建设局关于印发《佛山市 房地产价格评估专家委员会 管理办法》的通知

各区住房城乡建设和水利局、市有关单位：

为加强我市房地产价格评估市场管理，维护房地产价格评估当事人的合法权益，进一步规范市房地产价格评估专家委员会成员的选聘、管理和监督等工作，我局制定了《佛山市房地产价格评估专家委员会管理办法》，并经市司法局审查及统一编号，现印发给你们，请认真贯彻执行。

佛山市住房和城乡建设局

2024年2月4日

佛山市房地产价格评估 专家委员会管理办法

第一章 总则

第一条 为加强我市房地产价格评估市场管理，客观、公正、公平地处理房地产价格评估纠纷，维护房地产价格评估当事人的合法权益，促进我市房地产价格评估行业健康有序发展，依据《中华人民共和国资产评估法》《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》《国有土地上房屋征收评估办法》《佛山市国有土地上房屋征收与补偿办法》，结合我市实际，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”）负责组建成立市房地产价格评估专家委员会（以下简称“市评估专家委员会”），佛山市房地产业协会（以下简称“市房协”）受市住建部门委托负责市评估专家委员会的日常管理工作。

第三条 市评估专家委员会由房地产价格评估机构的注册房地产估价师以及价格、房地产、土地、规划、法律等方面专家组成。

市评估专家委员会设主任一名、副主任两名、委员若干名。

第四条 市评估专家委员会应依法依规、公平公正对房地产价格评估机构作出的复核结果进行鉴定，维护估价当事人、征收当事人的合法权益。

第五条 本办法适用于市评估专家委员会成员选聘、管理、监督等工作。

第六条 市评估专家委员会建设遵循“择优入会、规范管理、

统筹使用”的原则。

第二章 专家委员会成员选聘条件

第七条 市评估专家委员会成员应当具备以下条件：

（一）遵守国家法律法规、自愿遵守专家管理的有关规定，愿意服从市住建部门、市房协有关房地产价格评估的工作安排；

（二）具有相应专业技术能力和水平：

1. 房地产估价类专家：具有注册房地产估价师、注册资产评估师、注册土地估价师（或同等效力的资格证书）资格，本科及以上学历的，需注册或执业满5年；大专学历的，需注册或执业满8年以上且担任总经理、技术审核部门负责人时间不少于3年；具有住宅、商业用房、工业厂房等三种以上的房地产估价经验（申报专家时需提供参与过的房地产估价项目列表清单）；

2. 房屋或土地交易、建筑工程造价、规划类专家：具备较高的相关专业知识与研究水平及实践经验，具有副高以上职称级别；

3. 法律类专家：熟悉房地产交易和评估、房屋征收等房地产行业相关法律法规，执业满8年以上的专业律师；具有法律专业本科以上学历，从事住建领域行政管理10年以上的公务员或公职人员；

（三）作风正派、廉洁自律，有良好的职业道德，工作认真负责，没有受到工作相关的行政主管部门处罚和通报批评的记录；

（四）具备相应的时间和业务能力，能切实履行专家职责和义务；

（五）身体健康，能参加房地产估价专家的各种活动，年龄原

则上不超过六十周岁，具有高级专业技术职称的可放宽至六十五周岁。

第八条 市评估专家委员会成员选聘按照以下程序进行：

（一）发布公告。市住建部门根据市评估专家委员会建设需要，发布市评估专家委员会换届推荐的公告。

（二）公开报名。以个人自荐结合单位推荐的形式进行举荐，房地产相关部门、单位或机构可推荐 1-3 名人选。

（三）提交申请。申请人向市房协提交相关申请资料，包括《佛山市房地产价格评估专家委员会申请表》，身份证、学历证、职称证书、执业资格证书、注册证书（以上证件需核对原件提交复印件），大一寸免冠照片等申请材料。申请人对其提交的材料的真实性、合法性负责。

（四）初步审查。公开报名期结束后，市房协在 20 个工作日内对申请人提交的有关材料进行形式审查。经初步审查后，综合评判申请人的条件，市房协将符合条件的申请人名单呈报市住建部门审定。

（五）名单确认。市住建部门组织审议市房协提交的名单，形成拟聘专家名单。拟聘专家数量由市住建部门视实际工作需求确定。

（六）公示询异。市住建部门在政务网站公示拟聘专家名单，公示时间不少于 10 个工作日。公示期间，对拟聘专家有异议的，应当以书面形式向市住建部门提出，并提供相应佐证材料。经市住建部门核实该申请人确实不符合条件的，取消其聘任资格。

（七）公示名单。市评估专家委员会成立后，入选的专家名单

及相关信息由市住建部门予以公示。

(八) 颁发聘书和工作证。评估专家委员会实行聘任制，市住建部门根据公示情况，向入会专家委员颁发《佛山市房地产价格评估专家委员聘书》和专家工作证，聘期三年，期满后自动解聘。聘期结束后，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。

第三章 专家委员的职责与权利义务

第九条 专家委员有以下职责：

(一) 接受市住建部门和市房协的工作安排，参与房地产价格评估的有关鉴定工作；

(二) 学习房地产价格评估工作的相关文件，掌握评估标准等；

(三) 阅读、审核鉴定工作所涉及的材料，对申请鉴定评估报告的有关评估技术问题进行审核，出具书面鉴定意见。

第十条 专家委员有以下权利：

(一) 调阅与鉴定工作有关的文件资料，并向有关人员了解情况；

(二) 依法获得参与评估工作相应的劳动报酬；

(三) 独立作出个人专业鉴定意见；

(四) 有正当理由经同意自愿退出市评估专家委员会；

(五) 向有关行政监督部门举报鉴定活动中存在的弄虚作假行为；

(六) 法律、法规、规章规定的其他权利。

第十一条 评估专家委员有以下义务:

(一) 专家开展鉴定工作, 保证独立、客观、公平、公正、科学地履行职责, 对所提出的鉴定意见署名并承担个人责任;

(二) 严格遵守评估工作有关规定和保密规定, 并按要求签订保密协议;

(三) 个人信息发生变动时, 应及时向市住建部门反馈并更新信息;

(四) 不参加与本人及其直系亲属有直接利益关系的或所在单位办理的鉴定事项;

(五) 自觉接受有关部门监督管理;

(六) 法律、法规、规章规定的其他义务。

第四章 市评估专家委员会使用与管理

第十二条 被征收人或者房屋征收部门(以下简称“鉴定申请人”)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, 向市评估专家委员会申请鉴定。市房协负责受理并按本规定尽快组织专家进行鉴定, 市评估专家委员会应当自收到鉴定申请之日起10日内完成复核评估鉴定工作。

房屋征收估价以外的其他房地产价格评估鉴定, 可参照前款执行。

第十三条 市评估专家委员按以下流程开展工作:

(一) 选取专家

每次鉴定工作需根据业务类型, 随机抽取3名或以上(单数)

相关专业领域专家组成专家组，其中房地产估价师不得少于二分之一。专家组设定一名组长，由专家组成员推选产生。

（二）申请回避

专家组成员有下列情形之一的，应当主动申请回避：

1. 与鉴定申请人有利害关系或者隶属关系的；
2. 与出具评估报告的评估机构同属一个机构，或者从该机构离职尚不满 2 年，或者与该机构有其他利害关系的；
3. 抽取的专家组成员同属一个评估机构，或者专家组成员之间有近亲属关系的；
4. 可能影响独立、客观、公正鉴定的其他情形。

有前款所列情形之一，专家组成员未主动申请回避的，鉴定申请人或者其他有关人员有权向专家委员会提出回避要求，专家委员会查实后应当责成该专家组成员回避。

（三）开展鉴定

在开展鉴定工作前，专家组成员签署保密承诺书。专家组成员各自针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内容进行审核，组长综合专家组各专家意见，现场形成鉴定意见书，专家组成员均应在鉴定意见书上签名确认。市评估专家委员会于鉴定意见书形成后三个工作日内将其签发，并对鉴定意见承担相应责任。市房协负责将鉴定意见书送达申请人、原评估机构和房屋征收部门。

第十四条 市房协负责推进市评估专家委员会信息系统建设

工作,并及时在佛山市数字房地产行业发展平台上建立专家个人信息。

第十五条 鉴定费由鉴定申请人承担,如鉴定改变原评估结果的,则鉴定费用由出具原评估报告的房地产价格评估机构承担。

第五章 专家委员退出与解聘

第十六条 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委员的;
- (二) 不再从事房地产价格评估相关工作的;
- (三) 因工作岗位调整,不宜再担任专家委员的;
- (四) 因年龄、身体等原因不能承担鉴定工作任务的;
- (五) 专家在一年内累计超过2次无正当理由拒绝参加鉴定工作;
- (六) 被列入诚信管理“黑名单”的;
- (七) 存在违法违纪行为,受到行政处罚、刑事处罚或处分的;
- (八) 徇私舞弊,获取不正当利益被查实的;
- (九) 不认真履行鉴定义务,造成评估重大失误等严重后果的;
- (十) 在聘任期限内,因个人原因引发重大负面舆情的;
- (十一) 其他不适宜履行专家职责的情形。

第十七条 解除专家资格按照以下程序进行:

- (一) 受理

发生下列情形之一,由市房协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. 市房协收到相关举报材料。

(二) 审核

市房协协助市评估专家委员会对受理的申请或函件反映的情况进行调查, 于 10 个工作日内提出处理意见, 报市住建部门。

市住建部门于 10 个工作日内作出是否解除资格的决定。

(三) 公告

市住建部门在相关官方网站公告解除专家资格的决定。

(四) 其他手续

专家解聘后, 由市房协负责收回专家聘书和工作证等。

(五) 记录信息

市房协将专家解聘的信息及时记录在信息系统中。

第六章 附 则

第十八条 本办法自 2024 年 3 月 11 日起实施, 有效期五年。

