

# 南京市城乡建设委员会文件

宁建征字〔2019〕97号

---

## 关于印发《南京市国有土地上房屋征收评估 工作若干规定》的通知

各有关单位：

为规范南京市国有土地上房屋征收评估行为，维护征收当事人合法权益，现将《南京市国有土地上房屋征收评估工作若干规定》印发你们，请遵照执行。

南京市城乡建设委员会  
2019年3月14日



---

南京市城乡建设委员会办公室

2019年3月14日印发



# 南京市国有土地上房屋征收评估工作若干规定

**第一条** 为规范南京市国有土地上房屋征收评估行为，维护征收当事人的合法权益，促进国有土地上房屋征收评估的公平、公开、公正，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、住建部《国有土地上房屋征收评估办法》、《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》、《南京市国有土地上房屋征收与补偿办法》等有关法规和规章，制定本规定。

**第二条** 市房屋征收部门对从事南京市国有土地上房屋征收评估业务（包括项目概算）的评估机构实行信用管理制度。根据评估机构的执业能力、执业行为等情况建立南京市国有土地上房屋征收评估机构（以下称征收评估机构）信用名录，定期向社会公布。

**第三条** 对征收评估机构实施信用等级管理机制。进入信用名录的征收评估机构根据信用评价结果分为 AAA 级、AA 级、A 级三个信用等级。

（一）A 级评估机构可参加被征收权证户数 50 户（含）以下，且建筑面积（或土地面积）在 5000 平方米（含）以下单个征收项目的评估机构选择；

（二）AA 级评估机构可参加被征收权证户数 100 户（含）以下，且建筑面积（或土地面积）在 10000 平方米（含）以下单个征收项目的评估机构选择；

（三）AAA 级评估机构可参加所有征收项目的评估机构选



择。

**第四条** 选定征收评估机构时，市房屋征收部门应在市城乡建设行政主管部门网站上发布信息，将房屋征收项目情况、房地产价格评估机构报名时限等内容进行公布。被征收人在规定时间内协商一致的，为协商选定评估机构。超过 50%被征收人选择同一评估机构的，为多数决定；不足 50%（含）的，由市房屋征收部门采取摇号方式确定。

**第五条** 征收执行政府规定租金标准的直管公房承租人享有本办法中被征收人协商、投票选择征收评估机构的权利。

**第六条** 被选中的征收评估机构不得向其他估价机构转让受托的评估业务。

AAA 级征收评估机构可同时承接三个征收评估项目，AA 级征收评估机构可同时承接两个征收评估项目，A 级征收评估机构可承接一个征收评估项目，承接的征收项目签约期限结束后方可再次参加征收评估机构选定。

**第七条** 征收评估机构因违反《南京市国有土地上房屋征收评估机构信用管理试行办法》等内容无法继续从事原征收评估项目的，该征收项目可按照本办法第四条程序重新选定征收评估机构。

**第八条** 征收评估机构应按照法规、规章的有关规定及南京市国有土地上房屋征收评估技术导则，进行房屋征收评估。

**第九条** 征收评估机构从事评估的工作人员应当经过有关征收法规、政策和征收评估业务的培训、考核，取得《征收评估岗位证》。



征收评估机构人员应当在征收现场向被征收人、直管公房承租人出示《征收评估岗位证》，做好评估咨询、解释工作。未出示《征收评估岗位证》的，被征收人或者直管公房承租人有权拒绝配合评估。

**第十条** 房地产权属登记部门应当配合征收评估机构对房地产交易登记资料的查阅。

**第十一条** 征收决定作出前的项目概算评估业务，由市房屋征收部门根据项目情况及在征收评估机构信用名录中确定 5 家评估机构候选，通过抽签确定 1 家评估机构作为该项目的概算评估机构。未抽中和未列入候选的评估机构依次进入下次候选。候选评估机构不按规定参加的，视为自动放弃本轮抽签。

**第十二条** 房屋征收部门应根据征收评估的委托协议，按照相关规定和工作完成进度，向评估机构支付征收评估（包括概算评估）的委托费用。

**第十三条** 市房屋征收部门对各区征收部门或征收评估机构反映的评估疑难问题，应统一组织专家研究小组成员进行讨论，形成专家意见供参考。

**第十四条** 注册房地产估价师有下列行为之一的，市房屋征收部门应对其进行约谈，责令其整改。情节严重的，取消其《征收评估岗位证》，并通报其注册主管部门。其所在的征收评估机构也应相应进行整改。

（一）不履行征收评估中注册房地产估价师义务；

（二）在征收评估中，索贿、受贿，收受合同约定费用外的其他利益；



(三) 签署有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的征收评估报告;

(四) 未经现场实地勘察, 出具与实际情况和相关规定不符的征收评估报告;

(五) 超出征收评估执业范围, 并对房屋征收工作带来负面影响的行为;

**第十五条** 征收评估机构有下列行为之一的, 市房屋征收部门应责令其整改。

(一) 工作人员未持证上岗的;

(二) 估价时未能做到上门逐户详细勘察的;

(三) 征收现场没有工作人员负责咨询接待工作, 或不能准确耐心向征收当事人解答有关估价疑问的;

(四) 评估报告不规范, 有差错的;

(五) 未能及时将相关估价信息反馈给有关部门的。

**第十六条** 征收评估机构有下列行为之一的, 市房屋征收部门应暂停其承接征收评估业务, 责令整顿。情节严重的, 清除出本市征收评估机构信用名录。

(一) 采取不正当竞争, 伪造资质、等级和合同, 造成恶劣影响的;

(二) 擅自转让或变相转让评估业务, 允许他人以自己名义从事房屋征收评估业务的;

(三) 不按规定收取评估费用, 造成征收当事人投诉的;

(四) 评估报告出现错评、漏评等重大差错, 造成当事人经济损失的;



(五) 违反房屋征收评估技术导则，出具虚假评估报告，评估结果严重失实，或者恶意串通、损害征收当事人合法权益的；

(六) 征收范围公告后，非项目选定的评估机构私自接受被征收人委托出具房地产评估报告，影响到该项目征收补偿工作的；

(七) 不配合房地产评估专家委员会进行鉴定的；

(八) 违反有关法律、法规、规章规定的其他情形。

**第十七条** 在本市行政区域内因公共利益需要实施国有土地上房屋征收与补偿活动的，应按征收评估信用评价体系公布的信用名录选定征收评估机构。

**第十八条** 本规定自 2019 年 7 月 1 日起施行，南京市城乡建设委员会 2016 年 3 月 15 日发布的《南京市国有土地上房屋征收评估工作若干规定》（宁建征字〔2016〕114 号）同时废止。在此前已发征收决定的征收项目，仍按原规定执行。