

聊城市住房和城乡建设局文件

聊建字〔2019〕102号



关于成立聊城市房地产价格评估 专家委员会的通知

各县（市、区）住建局，各房屋征收服务中心：

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》，以及《国有土地上房屋征收评估办法》的规定，为了完善国有土地上房屋征收制度，更好地保障被征收人权益，经市住建局同意，市房地产业协会制定了聊城市房地产价格评估专家委员会工作职责、工作规则和工作规程，并公布了评估专家委员会首批委员名单。

原《聊城市住房和城乡建设局关于公布聊城市房地产价格评估专家委员会名单的通知》（聊建字〔2016〕7号）废止。

特此通知。

附：《聊城市房地产业协会关于成立聊城市房地产价格
评估专家委员会的通知》（聊房协字 2019 第 3 号）

聊城市住房和城乡建设局

2019 年 9 月 30 日



聊城市房地产业协会文件

聊房协字2019第【3】号



关于成立聊城市房地产价格评估 专家委员会的通知

各相关部门及房地产估价机构：

为规范我市国有土地上房屋征收评估活动，保障被征收人的合法权益，确保房屋征收评估结果客观公正，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》和住建部《国有土地上房屋征收评估办法》的规定，结合我市实际，市房协决定组织成立聊城市房地产价格评估专家委员会。

现将有关事宜通知如下：

一、专家委员会工作职责

1、研究房地产估价行业现状及发展趋势，开展房地产估价理论与应用方法的研究，参与制定行业政策和技术标准，提供有关信息和工作建议；

2、沟通信息、交流经验，监督、指导房地产估价业务活动，对重大房地产估价项目进行专业援助及指导，提出解决的意见或提供帮助；

3、接受政府主管部门、行业协会（学会）、司法机关、

仲裁组织、房地产估价机构及其他房地产估价当事人委托，受理估价报告评审（鉴定）申请，对评审（鉴定）的估价报告的估价依据、估价技术路线、估价方法选用、参数选取、估价结果确定方式等估价技术问题出具书面评审意见；

4、承担政府有关部门委托的其它工作。

二、专家委员会组成人员

我市房地产价格评估专家委员会由房地产估价师及价格、房地产、土地、城市规划、法律等方面的专家组成。设主任一名，副主任二名，专家若干名。市住建局在本单位政务信息网公布专家库成员名单，供公众查询和监督。专家库成员调整的，及时公布。

三、专家委员会办事机构

专家委员会日常办事机构设在聊城市房地产业协会秘书处。

办公地点：湖南路中段西安交大科技楼 9 号楼 16 楼。

联系电话：0635-7111322

特此通知

- 附：1、聊城市房地产价格评估专家委员会工作规则
2、聊城市房地产评估专家委员会工作规程（试用）
3、聊城市房地产价格评估专家委员会首批委员名单

聊城市房地产业协会

2019年9月30日



附 1:

聊城市房地产价格评估专家委员会工作规则

第一条 为使专家委员会的工作进一步规范化、制度化，充分发挥专家委员会作用，制定本规则。

第二条 专家委员会接受聊城市房地产业协会的业务指导和监督管理。

第三条 专家委员会主要由房地产估价机构的资深房地产估价师组成，并逐步吸收房地产、金融、法律及房地产估价管理部门的专家参加。

设主任委员一人、副主任委员二人、委员若干人。

专家委员会下设办公室，设在聊城市房地产业协会，负责处理日常事务。

第四条 专家委员会成员应具备以下条件

(一) 热爱房地产估价行业，有高度的责任感和良好的职业道德；

(二) 房地产估价机构委员须具有房地产估价或相关专业中级以上职称，有较高的理论水平、专业技术水平和丰富的实践经验，在本行业有较强的影响力；

(三) 房地产管理部门委员须具体从事房地产估价行业管理工作，且不得在估价机构兼职；

(四) 房地产、金融、法律等行业委员须具有本行业中级以上职称，具有相关职业资格证书。

第五条 专家委员会承担以下主要任务

(一) 研究房地产估价行业现状及发展趋势，开展房地产估价理论与应用方法的研究，参与制定行业政策和技术标准，提供有关信息和工作建议；

(二) 沟通信息、交流经验，监督、指导房地产估价业务活动，对重大房地产估价项目进行专业援助及指导，提出解决的意见或提供帮助；

(三) 接受政府主管部门、行业协会（学会）、司法机关、仲裁组织、房地产估价机构及其他房地产估价当事人委托，受理估价报告评审（鉴定）申请，对评审（鉴定）的估价报告的估价依据、估价技术路线、估价方法选用、参数选取、估价结果确定方式等估价技术问题出具书面评审（鉴定）意见；

(四) 承担政府有关部门委托的其它工作。

第六条 专家委员会委员的聘任

专家委员会成员经设区的主管部门或用人单位推荐、报市房地产业协会研究批准，委员实行聘任制，聘期不超过三年，期满后可续聘，也可根据其履责情况、身体健康状况等原因或工作需要，提前解聘。

第七条 本规则由聊城市房地产价格评估专家委员会负责解释。

第八条 本规则自公布之日起施行。：

附 2:

聊城市房地产评估专家委员会工作规程（试用）

一、工作程序

1、申请人对原房屋征收评估机构复核结果有异议，自收到复核结果之日起 10 日内向评估专家委员会提交鉴定申请，并提交相关材料（原评估机构评估结果报告、技术报告；原评估机构复核结果；鉴定对象房屋、土地权属资料），签订鉴定委托合同，同时预交鉴定费用（费用标准见附表）。

2、专家委员会受理后，7 个工作日内由专家委员会选派评估专家组成专家鉴定组，对原评估机构出具的结果报告、技术报告及复核结果进行鉴定。专家组成员须为 3 人以上单数，其中房地产估价师不得少于 2/3。

3、专家鉴定组成立后 10 日内，对原评估报告的估价程序、估价依据、估价假设和限制条件、估价技术路线、估价方法选用、参数选取、估价结果确定方式等评估技术问题进行分析鉴定，出具书面鉴定意见书。鉴定意见书由专家鉴定组成员签字或盖章后生效。

4、经专家组鉴定，原评估机构出具的估价报告存在技术问题但不影响评估价值的，应当维持原估价结果，只对估价技术报告部分作出修正并在 3 个工作日内提交专家委员会审定。评估报告存在重大技术问题需要重新出具评估报告的，应当书面通知原房地产评估机构重新出具估价报告。如果重新出具评估报告，鉴

定费由原评估机构缴纳，申请人缴纳的鉴定费予以退还。

二、工作要求

1、评估专家委员会成员在相关工作中不能做出有损行业形象行为，不能发表有损行业声誉的言论。

2、评估专家委员会成员应对工作中获悉的鉴定申请人、鉴定对象及评估机构的商业秘密、信息、资料保密。评审过程中严禁携带手机、照相机、录音笔等电子设备。

3、评估专家委员会成员不得以本协会名义进行任何营利性质的咨询活动。

4、评估专家委员会成员有下列情形之一的，应当进行回避；一是专家组成员为申请人或利害关系人；二是鉴定对象涉及专家组成员所在的评估机构或单位；三是其他影响公正鉴定需要回避的情形。

三、评估专家委员会（专家组）出具的鉴定意见书应包括下列内容：

1、鉴定申请人、鉴定对象、鉴定事由、实地查勘等鉴定基本情况；

2、鉴定所依据的有关法律法规、评估技术规范及其他相关资料等鉴定依据；

3、鉴定意见，包括原评估报告是否存在技术问题，应维持或应改正的错误，重新出具评估报告等事项。

四、评估专家委员会作出鉴定意见后，应将申请资料、鉴定

过程中的实地查勘和调查资料、讨论会议记录、鉴定报告及其他有关资料整理专家委员会归档（房屋征收部门可以查阅）。

五、评估专家委员会成员有下列情况之一的取消专家委员会成员资格：

- 1、违反房地产估价及房屋征收评估等有关规定；
- 2、违反职业道德和执业规定的；
- 3、无特殊原因全年三次以上不参加评估专家委员会活动或不履行工作职责的；
- 4、徇私舞弊，出具的鉴定意见严重偏离工作实际，未能公正履行职责的；
- 5、有其他违法违规情况的。

六、收费标准：

1、房地产价格评估收费标准（计价格 971 号）

档次	房地产价格总额 (万元)	累进计费率 %	累计金额 (万元)
1	100 以下 (含 100)	5	4000
2	101 以上至 1000	2.5	8000
3	1001 以上至 2000	1.5	16000
4	2001 以上至 5000	0.8	26000
5	5001 以上至 8000	0.4	协商
6	8001 以上至 10000	0.2	
7	10000 以上	0.1	

注：档次 4、5 为住宅类、工业及商业类。

2、土地评估收费标准（计价格【1994】2017 号）

档次	土地价格总额 (万元)	累进计费率 %	累计金额 (万元)
1	100 以下 (含 100)	4	协商
2	101—200 部分	3	
3	201—1000 部分	2	
4	1001—2000 部分	1.5	

3、专家费用

首席评估师（总评估师）：2000 元/天

注册评估师：1000 元/天

注：外业勘察及交通费用据实收取。

附 3:

聊城市房地产价格评估专家委员会首批委员名单

序号	姓名	单位	职称	电话
1	周安堂	聊城市住建局和城乡建设机关服务中心	注册房地产估价师 注册房地产经纪人	13306353001
2	郑怀军	聊城市安居住宅发展中心	高级工程师	13181086658
3	王占学	山东易成建设有限公司	注册监理师 注册二级建造师 高级工程师	18106353699
4	周 玲	聊城市信远房地产评估有限公司	注册房地产估价师 注册房地产经纪人 高级经济师	13562030999
5	张 颖	山东中兴泰和土地房地产评估测绘有限公司	注册房地产估价师 土地估价师 土地登记代理人	13606350096
6	武 伟	山东正诚土地房地产评估有限公司聊城分公司	注册房地产估价师	18906352075
7	郭华	聊城市东岳土地房地产评估咨询有限公司	注册房地产估价师	15552123363
8	刘小红	聊城市信远房地产评估有限公司	注册房地产估价师 注册房地产经纪人 经济师	13561498823
9	梁友滨	聊城崇信工程造价咨询事务所(有限公司)	注册造价工程师 高级经济师	13508920875
10	陈传恒	聊城市国土资源评估中心	注册房地产估价师 注册土地估价师	17806358206
11	刘 伟	山东上和土地房地产评估测绘有限公司聊城分公司	注册房地产估价师	13061092565
12	杨秋生	聊城市城乡规划设计研究院	高级工程师	13563582756
13	闫光涛	山东鲁衡律师事务所	律 师	13001758327
14	刘 伟	山东鲁衡律师事务所	律 师	15315767688
15	侯广东	聊城房产网数据研究中心主任	房地产经济师	18606350193