

评估机构怎么选？结果有异议怎么办？

“七问”带你读懂 宁波征地房屋补偿评估新规

8月6日，宁波市人民政府官网公布《宁波市征收集体所有土地房屋补偿评估办法》，对全市行政区域内征收集体所有土地房屋补偿评估工作作出系统性规范，覆盖评估机构选定、评估实施、结果管理全流程，统一评估标准。

该办法自2026年7月23日起施行。对于新规核心内容，宁波市自然资源和规划局相关负责人进行了权威解读。

1.问：制定本办法的背景和依据是什么？

答：市自然资源和规划局相关负责人表示，《宁波市征收集体所有土地房屋补偿条例》第五十三条明确规定，评估的具体办法由市人民政府另行制定并公布。

为规范我市征地房屋补偿评估行为，统一评估标准与工作流程，充分维护被征收群众合法权益与城市发展公共利益，我市依据《中华人民共和国资产评估法》《宁波市征收集体所有土地房屋补偿条例》等法律法规及规定，结合宁波实际制定本办法。

2.问：承担评估工作的机构需满足什么条件？最终如何确定？

答：该负责人介绍，评估机构应当依法设立，并经有关评估行政管理部门备案。其中，涉及被征地住宅用房和安置房市场平均价格、安置房价格以及非住宅用房价值等房地产项目评估的，必须由住房和城乡建设主管部门备案的房地产评估机构承担。

评估机构选定全程公开透明，充分保障被补偿人的参与权。征收土地预公告发布后，由区（县、市）人民政府指定的征收机构公开征集符合条件的评估机构，数量不得少于3家。

征集公告在县级以上政府网站及拟征地所在镇（乡）、街道和村、村民小组范围内发布，内容包括项目名称、四至范围、征集起止时间、评估费用等。

评估费用具体标准由各区（县、市）人民政府另行制定，公开征集时长不少于5日。涉及资产补偿评估的，将同时征集房地产、资产等对应类别的评估机构。

候选机构名单公示后5日内，征收机构组织被补偿人协商选定。协商不成的，按照少数服从多数的原则投票，或者采用摇号、抽签等随机方式确定。

采取随机方式的，需提前3日公告时间、地点和候选评估机构名单。评估机构确定后2日内，名单将报区（县、市）人民政府并对外公告，区（县、市）人民政府可委托征收机构与中选机构签订征地房屋补偿评估委托协议。

3.问：评估过程中的实地查勘环节有哪些规范要求？

答：实地查勘是评估工作的必经环节。注册房地产估价师、资产评估师和其他评估从业人员应对被征地房屋进行实地查勘，调查房屋状况，拍摄反映房屋内外部状况的影像资料，做好查勘记录并妥善保管。被补偿人应当协助配合，提供或协助搜集评估所需的信息和资料。

查勘完成后，征收机构代表、被补偿人和评估师三方需在查勘记录上签字或盖章确认。

如果被补偿人拒绝提供资料、拒绝实地查勘或拒绝签字盖章，征收机构将邀请无利害关系的第三人见证签字，评估机构会在评估报告中对相关情况作出说明。

4.问：住宅用房与非住宅用房评估分别遵循什么规则？

答：针对被征地住宅用房和安置房市场平均价格评估，评估机构按就近原则搜集周边区域安置房作为测算样本；周边区域无安置房的，可选取与安置房同类房屋等级的住宅作为测算样本。

其中，同类房屋等级指用途、权利性质、品质、规模、建筑结构等相同或相似；周边区域以与被征地房屋具有替代性、价格联动性强、市场供求状况基本一致、区位条件相似为判定标准。

针对非住宅用房评估，评估机构将根据房屋现状和当地市场状况，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，合理选用一种或多种方法评估。

5.问：装修、附属设施、停产停业损失等其他补偿项目如何评估？

答：该负责人表示，办法对各类配套补偿的评估均作出明确规定。装修评估，主要涵盖房屋室内地面、墙面、顶棚等不可移动部分；附属设施评估，包括房屋室外装饰及合法取得的门斗、畜舍和建于宅基地以外的厕所等附属设施，二者均按照重置价结合成新确定评估金额。

无法恢复使用的重大设施搬迁损失补偿费，按重置价结合成新扣除残值进行评估。

此外，非住宅用房的的生产经营者认为需要对停产停业损失进行评估的，评估机构将根据房屋用途、使用情况，综合考虑利润、租金、职工生活补助、停产停业期限等因素，确定停产停业损失补偿费。

6.问：被补偿人对评估结果有异议，有哪些救济渠道？

答：新规设置了“解释—复核—鉴定”三级异议处理机制，充分保障被补偿人的合法权益。首先，分户评估结果将在拟征地所在村、村民小组范围内公示不少于10日，公示期内评估机构安排评估师对结果进行解释，发现错误的及时修正。分户评估报告以人民币为计价货币单位，金额精确到元。

若被补偿人对结果仍有异议，可在公示期内向出具报告的评估机构书面申请复核，评估机构需自收到申请之日起10日内出具书面复核结果。复核改变原评估结果的，重新出具分户报告并在新报告中注明原报告作废；结果无变化的，书面告知被补偿人。

对复核结果仍有异议的，可自收到复核结果之日起10日内，向市房地产价格评估专家委员会书面申请鉴定。原评估机构需配合做好鉴定工作，参与鉴定的专家委员会成员若与原评估机构、被补偿人有利害关系的，应当回避。

7.问：办法对评估工作的后续管理还有哪些要求？

答：除了流程规范和异议救济，办法还强化了档案管理要求。征地房屋补偿评估工作结束后，评估机构应当按照档案管理有关规定，做好评估档案的整理归档工作，征地房屋补偿评估档案的保存期限不少于30年。