《泰州市国有土地上房屋征收评估细则（修订）》

解读

为进一步规范本市国有土地上房屋征收评估活动，解决目前房屋征收评估中出现的新问题、新矛盾，维护房屋征收当事人的合法权益，推进征收工作的顺利开展，市政府拟对《泰州市市区国有土地上房屋征收评估细则》（泰政规〔2017〕3号）（以下简称《细则》）进行全面修订，市住房城乡建设局起草了《泰州市国有土地上房屋征收评估细则（修订）》（公开征求意见稿），特作如下解读：

一、《细则》的修订背景

《细则》制定于2012年。2015年住建部《房地产估价规范》出台，为适应新规范，我市于2017年对《细则》进行了修订，但由于当时房屋征收项目多，为了保持政策的延续性，未能对《细则》进行全面修订，另外，目前《细则》仅适用于泰州市区，下辖市各自制定出台适用于本行政区域内的评估细则，造成泰州市（区）之间征收评估技术规范不径相同，产生大量矛盾和法律风险。

二、《细则》修订的主要内容

主要体现在以下七个方面：

一是适用范围扩大至整个泰州市，修订前的《细则》仅适用于泰州市区，修订后适用范围扩大至整个泰州市，统一市、区评估技术规范；

二是删掉了所有管理性的条款，将细则修订成一个纯技术性的规范性文件；

三是对被征收房屋进行重新分类，删除了征收区位划分；

四是删除了“住改非”“非改非”的评估补偿；

五是增加了对阁楼、地下室、车库的评估内容；

六是对住宅房屋和非住宅房屋评估的计算公式、调整因素和系数进行修订，进一步明确朝向定义，同时对相关结构、成新、层次因素等调整系数进行调整，将原房屋分类调节系数细化为“综合院落系数”，解决院落大小的价值差异；

七是对相关术语进行规范。

三、《细则》修订后重新出台的意义

《细则》是房屋征收最重要的规范性文件之一，直接决定被征收人的房屋补偿价值，估价机构依据《细则》制作的评估报告往往成为房屋征收诉讼案件的争议焦点，因此，对《细则》进行全面修订，统一泰州市的评估技术规范，使之合法、合理，解决目前房屋征收评估中出现的新问题、新矛盾，具有非常重要的意义。