**重庆市国土房管局关于**

**印发《重庆市国有土地上房屋征收**

**与补偿工作程序的指导意见》的通知**

 渝国土房管办发〔2011〕187号

各区县（自治县）房屋征收部门、北部新区房屋征收部门:

为了进一步规范重庆市国有土地上房屋征收与补偿工作程序，我局制定了《重庆市国有土地上房屋征收与补偿工作程序的指导意见》，并经市政府法制办审查登记（渝文审〔2011〕84号），现印发给你们，请结合本地实际执行。

                   二O一一年十月二十六日

**重庆市国有土地上房屋征收与**

**补偿工作程序的指导意见**

为了进一步规范重庆市国有土地上房屋征收与补偿工作，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《重庆市人民政府办公厅关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）〉等有关办法的通知》，结合重庆实际，制定国有土地上房屋征收与补偿工作程序的指导意见。

一、确定征收项目

（一）征收计划。区县（自治县）政府组织编制征收年度计划，报市政府审批后，由市国土房管局下达当年征收计划。

（二）项目申请。征收项目应由土地储备机构、重点基础设施业主单位等申请单位向区县（自治县）房屋征收部门提出申请。

（三）项目预审。区县（自治县）房屋征收部门应根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条、第九条对项目进行预审。申请单位应向区县（自治县）房屋征收部门提交项目规划范围以及符合相关规划和计划的证明文件。

（四）项目会审。区县（自治县）房屋征收部门会同发展改革、规划、国土资源等相关部门对征收项目进行会审，形成会审意见，并以请示附会审意见的形式报区县（自治县）政府确定征收项目。

（五）确定征收项目。区县（自治县）政府批复确定征收项目。

二、拟定征收补偿方案

（一）暂停办理相关手续。区县（自治县）政府批复确定征收项目后，房屋征收部门应调查确定征收范围内房屋门牌号，并向土地、规划、公安、市政、工商、土地房屋权属登记机构发出暂停办理相关手续通知书，同时在拟征收范围公告。暂停办理相关手续通知应当载明暂停期限，暂停期限最长不得超过1年。

暂停办理相关手续通知下达后，不得在房屋拟征收范围内实施买卖、交换、析产、分割、赠与、抵押、典当、分户、出租、改变用途、调配等手续，禁止新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；暂停核发营业执照；监督售货亭、摊位等临时服务网点在征收公告确定的搬迁期限内自行拆除或迁出。

（二）调查登记。暂停办理相关手续通知发出后，房屋征收部门应当对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积、年代、结构等情况组织调查登记。

区县（自治县）政府应当组织规划、土地、房屋、建设等行政主管部门对征收范围内未经登记的建筑进行认定和处理。

（三）登记结果公示。组织调查登记结束后，房屋征收部门应在征收范围内对调查登记结果予以公布。

（四）确定评估机构。房屋征收部门应对申请参与征收评估的房地产价格评估机构予以审查并公示，按照《重庆市国有土地上房屋征收评估机构确定办法（暂行）》组织被征收人通过协商、投票选择或随机选定等方式确定征收评估机构。

（五）拟定征收补偿方案。房屋征收部门根据调查登记情况、预评估价格以及相关规定拟定征收补偿方案。

征收补偿方案应当包括征收范围、签约时间及期限、征收实施单位和评估机构、征收补偿方式、评估机构提供的预评估单价和产权调换房源情况、征收个人住房保障、补助及奖励办法等内容。

三、征收决定

（一）补偿方案报政府。房屋征收部门应将拟定的征收补偿方案报区县（自治县）政府。

（二）方案论证。区县（自治县）政府应组织维稳、发展改革、监察、财政、国土资源、建设、规划、法制、辖区街道等有关部门对征收补偿方案进行论证，并形成书面意见。

（三）方案征求意见及修改情况公布。

1、区县（自治县）政府应将经相关部门论证的征收补偿方案在征收范围内予以公布，征求拟被征收人意见。征求意见期限不得少于30日，拟被征收人应在规定期限内提出书面意见。

2、旧城区改建项目，征收范围内过半数被征收人认为征收补偿方案不符合征收规定的，政府应当组织由拟被征收人和公众代表参加的听证会，根据听证会情况修改方案。

3、方案征求意见期满后，政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。

（四）社会稳定风险评估。区县（自治县）政府作出房屋征收决定前，应当按照《重庆市重大事项社会稳定风险评估办法（试行）》及有关规定进行社会稳定风险评估。

（五）征收决定并公告。政府应根据相关规划和计划、房屋调查登记、征收补偿方案征求意见、社会稳定风险评估、资金房源足额到位等情况，作出征收决定。

被征收人户数在100户以上或者被征收房屋建筑面积在1万平方米以上的（均含本数），应当经政府常务会议（北部新区全委会）讨论决定。

征收决定作出后5日内在征收范围内发布公告。公告应当载明征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。

主城区内被征收房屋建筑面积在1万平方米以上的征收项目，政府在作出征收决定前，房屋征收部门应将征收补偿方案、方案论证意见、征求公众意见情况、社会稳定风险评估、资金、房源等相关资料报市级房屋征收部门备案。

四、征收补偿

（一）分户初步评估结果公示。征收决定公告后，评估机构应当向房屋征收部门提供分户的初步评估结果。房屋征收部门应当将分户的初步结果向被征收人公示7日，公示期间应当安排负责房屋征收评估项目的注册房地产估价师进行现场说明并解释。

评估机构在分户初步评估结果公示期满并修正后，应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。

房屋征收部门应当及时将分户评估报告送达被征收人。

被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，自收到复核结果之日起10日内，被征收人或者房屋征收部门可以向评估专家委员会申请对复核结果进行鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。

（二）签订补偿协议并建立档案。补偿协议由房屋征收部门与被征收人签订。对选择产权调换的被征收人，实行先签订协议先选择的方式，原则上只能选择与被征收房屋的用途、面积等相对应的产权调换房屋。不符合建筑质量安全标准、存在产权纠纷和抵押行为的房屋禁止用于产权调换。

签订房屋征收补偿协议后，被征收人应当将被征收房屋的房地产权证（国有土地使用权证、房屋所有权证）等权属证明一并交回，区县（自治县）房屋征收部门依法建立房屋征收补偿档案。

（三）分户补偿公示。房屋征收部门应当将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

（四）注销权证。房屋征收部门在房屋征收补偿完毕后，应及时向各区县（自治县）土地房屋权属登记机构申请被征收房屋的土地房屋权属证书注销登记工作。

（五）审计。房屋征收部门对实施的征收项目应主动接受审计机关的监督和审计，并按照审计部门的要求公布审计结果。

五、特别程序

（一）作出补偿决定。房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的政府按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

（二）复议或诉讼。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

（三）申请强制执行。被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的政府依法申请人民法院强制执行。

附：重庆市国有土地房屋征收与补偿工作程序图

**重庆市国有土地房屋征收与补偿工作程序图**

1、征收计划

区县（自治县）政府组织编制征收年度计划，报市政府审批后，由市国土房管局下达当年征收计划。

2、项目申请

提出申请的单位：

①土地储备机构；

②重点基础设施建设业主单位；

③其他申请人。

3、项目预审

①区县（自治县）征收部门对项目预审；

②项目应符合《条例》第八条、第九条，区县（自治县）政府批复确定征收项目。

4、 项目会审

发展改革、规划、国土资源等部门对征收项目进行会审，形成会审意见，并以请示附会审意见的形式报政府确定。

5、确定征收项目

区县（自治县）政府批复确定征收项目。

6、暂停办理相关手续

①征收部门向相关部门发出暂停办理相关手续通知书；

②暂停核发营业执照，土地使用权和房屋新建、扩建等；

③在征收范围内公示。

7、调查登记

①征收部门实施，也可以委托征收实施单位；

②调查登记对象：合法建筑、建构筑物；

③对未经登记房屋调查。

8、登记结果公示

房屋征收部门应当在征收范围内对调查登记结果进行公示。

9、确定评估机构

①采取协商、多数选定、随机选定的方式确定评估机构；

②房屋征收部门与选定评估机构签订委托合同；

③评估机构向房屋征收部门提供预评估单价。

10、拟定征收补偿方案

①房屋征收部门拟定；

②征收补偿方案应当包括征收补偿方式、补偿标准、产权调换房源、补助及奖励办法等内容。

11、补偿方案报政府

房屋征收部门将拟定好的征收补偿方案，报当地政府。

12、方案论证

①政府应组织法制办、信访、辖区街道、监察、财政、国土资源、发展改革等有关部门对征收补偿方案进行论证；

②出具书面意见。

13、方案征求意见及修改情况公布

①方案征求意见；

②旧城区改建项目，过半数被征收人认为征收补偿方案不符合规定的，政府组织听证会；

③征求意见情况和根据公众意见修改的情况公布。

14、社会稳定风险评估

征收决定前，按照《重庆市重大事项社会稳定风险评估办法（试行）》及有关规定进行社会稳定风险评估。

15、征收决定并公告

①区县（自治县）政府作出征收决定；

②公告征收决定；

③一万平方米以上的项目，作出征收决定前，报市级房屋征收部门备案。

16、分户初步评估结果公示

①征收决定公告后，分户补偿的初步结果向被征收人公示7日；

②评估机构提供整体评估报告和分户评估报告；

③征收部门送达分户评估报告；

④对评估价值有异议申请复核评估、房地产价格评估专家委员会鉴定。

17、签订补偿协议并建立档案

①签约期限一般为征收公告发布之日起60日内；

②被征收人向以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换；

③补偿协议内容应当包括：补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋地点和面积、搬迁费、临时安置费、搬迁期限、过渡方式等事项；

④依法建立房屋征收补偿档案。

18、分户补偿公示

房屋征收部门应当将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

19、注销权证

房屋征收部门在房屋实际被拆除且征收补偿完毕后，应及时向各区县（自治县）土地房屋权属登记机构申请被征收房屋的土地房屋权属证书注销登记工作。

20、审计

房屋征收部门对实施的征收项目应主动接受审计机关的监督和审计，并按照审计部门的要求公布审计结果。

21、补偿决定

①政府作出补偿决定；

②补偿费用、产权调换房屋到位；

③补偿决定在房屋征收范围内公告。

22、复议或诉讼

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

23、申请强制执行

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿決定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的政府依法申请人民法院强制执行。