**重庆市国土房管局印发关于进一步
加强国有土地上房屋征收工作的通知**

渝国土房管〔2012〕589号

各区县（自治县）房屋征收部门：
    《重庆市国土房管局关于进一步加强国有土地上房屋征收工作的通知》已于2012年10月26日经市政府法制办审查登记，文号为渝文审〔2012〕46号，现印发给你们，请遵照执行。

重庆市国土房管局
                 2012年11月7日

**重庆市国土房管局关于进一步
加强国有土地上房屋征收工作的通知**

各区县（自治县）房屋征收部门：
 为进一步规范我市国有土地上房屋征收行为，依法有序地推进征收补偿安置工作，依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）（以下简称条例）、《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》（渝办发〔2011〕123号）（以下简称办法）的规定，现就进一步加强我市国有土地上房屋征收管理工作的有关事项通知如下：
  一、实行征收计划管理。各区县（自治县）政府、北部新区管委会应按照《重庆市国土房管局关于规范年度征收计划编制的函》（渝国土房管函〔2011〕709号）的要求编制年度征收计划，报市政府审批后，由市国土房管局下达当年征收计划。各区县（自治县）应当按照计划下达的征收规模和项目实施征收。
  二、建立健全征收机构。根据《条例》和《办法》的规定，各区县（自治县）政府、北部新区管委会应当建立征收部门，并根据本地实际情况组建征收实施单位。尚未建立征收部门的，不得实施征收项目。
征收部门可委托征收实施单位负责具体事务性征收工作。委托应签订书面征收委托合同。
  三、进一步落实补偿资金和安置房源。征收决定之前，征收补偿资金必须足额到位；征收范围较大、被征收人户数较多的项目，应当保障补偿资金需求，制定项目实施与资金计划相吻合的工作方案。
  在下达征收决定之前，征收部门应当根据对被征收人和被征收房屋摸底调查的情况提供相应的安置房源。确需过渡安置的，补偿安置方案应当明确过渡方式和过渡方案；各区县（自治县）政府、北部新区管委会应当早计划、早安排、早落实安置房的建设计划和方案，并负责对计划和方案的落实进行督促。
  四、坚持信息公开制度。根据《条例》规定和住建部电视电话会议精神，各区县（自治县）严格执行征收程序公开制度，公开房屋征收补偿法规政策、公开房屋征收补助奖励政策和标准、公开房屋权属调查登记结果、公开征收补偿安置方案、公开征收补偿方案征求意见情况和修改情况、公开征收决定、公开分户初步评估结果、公开分户补偿情况、公开补偿决定、公开审计结果等，确保征收行为公正、公开、公平。
  五、依法确定建设项目的公益性。根据《条例》和《办法》规定，依法确定建设项目的公益性。其中，《条例》第八条第五项规定的旧城区改建项目，应当纳入各区县（自治县）政府、北部新区管委会国民经济和社会发展年度计划方可依法开展房屋征收工作。
  六、确定征收范围及规模。按照《重庆市国有土地上房屋征收与补偿工作规程（试行）》的有关规定，征收范围及规模由各区县（自治县）政府、北部新区管委会组织相关行政主管部门确定。
  七、认真开展未经登记建筑调查、认定和处理工作。各区县（自治县）房屋征收部门应当对房屋征收范围内的房屋权属、区位、用途、建筑面积等进行摸底调查，并将未经登记建筑的情况上报各区县（自治县）政府、北部新区管委会及其国有土地上房屋征收与补偿工作领导小组。
  各区县（自治县）人民政府、北部新区管委会在作出房屋征收决定前，应当组织各区县（自治县）规划、国土、建设、房屋等行政主管部门对未经登记的建筑进行核实，并根据有关规定，负责对未经登记建筑进行认定、处理。
  八、规范征收补偿决定行政行为。被征收人享有货币补偿和产权调换选择的权利，应将两种方式在补偿决定中予以明确。若被征收人明确表示选择其中一种方式的（应保留相关证据），在作出补偿决定时，可以根据被征收人的选择明确一种补偿安置方式。
  补偿决定明确货币补偿方式的，应注明补偿金额和结算方式。
  补偿决定明确产权调换方式的，应提供具体房源安置被征收人，并注明楼盘、坐落、楼层、户型、面积、结构等内容。
  九、严格落实征收项目备案制度。主城各区应当备案的项目，在征收决定下达之前15日内由主城各区征收部门向市国土房管局报送备案。
  十、安置房公摊面积费用的缴纳。实行产权调换的住宅房屋，安置住房公摊系数超过15%的，其超过部分所对应的公摊面积由征收人承担购房费用；安置住房公摊系数在15%以内，所对应的公摊面积由被征收人承担购房费用。
  十一、被征收空地的补偿。征收范围内，企、事业单位无建筑物、构筑物，建筑容积率小于1的有证空地，按照《中华人民共和国土地管理法》第五十八条的规定，根据土地供应方式、土地性质、土地用途、地理位置等因素，评估机构按房地产市场价对土地进行评估，评估出的价格作为补偿依据。
  十二、被征收企业设施设备的补偿。征收补偿涉及企业的设施设备，搬迁后不丧失使用价值的，其搬迁补助费按所搬迁设施设备折旧后净值的10-20%计算；搬迁后丧失使用价值的，按评估净值进行补偿，其设施设备由被征收人自行拆除。
  十三、进一步规范征收工作的档案管理。征收活动中，应将四规划一计划、确定征收项目批文、暂停办理相关手续的通知书、摸底调查登记结果公示、选择评估机构（协商意见或投票选举或随机选择）、补偿方案征求意见公示、拟被征收人反馈意见、修改意见等、旧城区改建，多数人不同意补偿方案举行的听证会、方案修改情况等、征收决定以及征收公告、初步分户评估结果公示、分户评估报告送达、与被征人协商意见、分户补偿情况公示、补偿决定公示、审计结果公示等相关资料、法律文书纸质件、笔录、影像图片、证人证言等保留存档。
  十四、住宅安置房物业专项维修基金的缴交。住宅安置房需缴交物业专项维修资金的，由被征收人缴交。但安置房面积小于被征收房屋面积的，其首次物业专项维修资金由征收人缴交；安置房面积等于或大于被征收房屋面积的，与被征收房屋等面积部分的首次物业专项维修资金，由征收人缴交，超面积部分由被征收人缴交。
  十五、商品房预售许可办理征收（拆迁）安置房证明。开发企业申请办理商品房预售许可时，该项目范围内涉及征收（拆迁）补偿安置的，应当向项目所在地房屋征收部门提交与被征收人（被拆迁人）签订的补偿协议、安置房座落、户型、楼层等相关资料，房屋征收部门核准后出具相关证明材料。
  十六、征收的相关费用。凡拟实施的征收项目，评估收费参照国家计委建设部下发的《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》计价格[1995]971号文件规定的收费标准，在邀请评估机构参与该项目评估竞选时，征收部门应注明评估收费金额或者占征收费用百分比。
  征收工作经费的收取，由各区县（自治县）征收部门提出意见，报本级政府审批后执行。
  由征收人支付评估费用和征收工作经费。
  十七、房屋收购。若因非公共利益或其他特殊情形，拟对国有土地上房屋予以收购的，其补偿价格的形成应当参照我市国有土地上房屋征收评估规定的有关程序处理。
  本通知自发布之日起执行。

                          重庆市国土房管局
2012年11月7日