



重庆市渝北区人民政府 关于印发重庆市渝北区国有土地上房屋征收与 补偿实施办法的通知

渝北府发〔2023〕7号

各镇人民政府，区政府有关部门，各街道办事处，区属有关国有公司，有关单位：

《重庆市渝北区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》已经渝北区第十九届人民政府第27次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市渝北区人民政府

2023年3月14日

（此件公开发布）



重庆市渝北区国有土地上房屋征收与补偿 实施办法

第一章 总则

第一条 为了规范本区国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例》《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》等有关法律、行政法规、地方性法规及规范性文件的规定，结合本区实际，制定本实施办法。

第二条 因公共利益需要，在渝北行政区域内国有土地上实施房屋征收与补偿（以下简称房屋征收与补偿），适用本实施办法。

第三条 房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开、公平合理、及时补偿的原则。

第四条 区人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。



区住房和城乡建设委员会作为本区国有土地上房屋征收部门，负责组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。区房屋征收部门委托区房屋征收中心和各征收项目工作组（或指挥部）作为房屋征收实施单位具体承担房屋征收与补偿工作，并对委托事项进行指导、监督和检查，依法承担委托事项的法律责任。

区发展改革、区财政、区审计、区教育、区公安、区民政、区人力社保、区规划自然资源、区城市管理、区卫生健康、区市场监管、区税务、区信访及不动产登记等有关部门、各镇人民政府及街道办事处应当按照职责分工做好房屋征收与补偿的相关工作。

各征收项目根据情况应成立征收工作组（或指挥部），统筹协调推进征收项目。

第五条 房屋征收实施单位按照受委托权限，依法开展房屋征收与补偿工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

根据房屋征收与补偿工作需要，区房屋征收部门、房屋征收实施单位可以委托具备相应条件的单位承担调查、测绘、评估、法律服务等相关工作。

第六条 区人民政府应当保障房屋征收工作经费，征收项目所需工作经费由建设项目组织实施单位筹集，具体标准按照《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》规定执行。



第七条 从事房屋征收与补偿工作的人员应当具备相应法律和业务知识，依法实施房屋征收与补偿行为。

房屋征收部门、房屋征收实施单位应当组织开展并加强对从业人员的培训。

第八条 区房屋征收部门负责辖区征收与补偿方面的档案管理，按政府信息公开要求向社会公开有关信息，并按规定向有关部门提供信息查询服务。

房屋征收实施单位在完成征收项目后三个月内，将征收与补偿方面的档案资料交由区房屋征收部门验收、存档。

第九条 禁止任何组织或者个人采取暴力、威胁或者中断供水、供气、供电、道路通行等方式，迫使被征收人签订补偿协议和搬迁。

未经区房屋征收部门组织、委托，任何单位和个人不得开展房屋征收与补偿的活动。

第十条 任何组织或者个人对违反本办法规定的行为，都有权向区人民政府、区房屋征收部门或者其他有关部门举报。区人民政府、区房屋征收部门和其他有关部门接到举报后，应当及时核实、处理。

区审计机关应当加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督。



第二章 征收决定

第十一条 为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由区人民政府作出房屋征收决定：

（一）国防和外交的需要；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生健康、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；

（四）由政府组织实施的保障安居工程建设的需要；

（五）由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；

（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要。

第十二条 区人民政府应当根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划、专项规划，结合本地区经济社会发展实际情况，统筹资金、房源，合理制定本地区国有土地上房屋征收项目年度计划，报市住房城乡建设主管部门备案。区房屋征收部门负责征收项目年度计划的编制工作。



在房屋征收项目年度计划实施中，确需调整年度计划项目的，由区人民政府决定并报市住房城乡建设部门备案后调整实施。

第十三条 符合本实施办法第十一条规定的公共利益情形，确需征收房屋的，由区人民政府确定的建设项目组织实施单位向区房屋征收部门提出启动房屋征收程序申请，说明拟征收范围和符合公共利益的具体情形，并提交发展改革、规划自然资源等部门关于建设项目符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划的证明及相关佐证材料；因保障性安居工程建设、旧城区改建需要征收房屋的，还应当提交发展改革部门关于建设项目纳入国民经济和社会发展年度计划的证明及相关佐证材料。

第十四条 收到启动房屋征收程序申请后，区房屋征收部门应当会同建设项目组织实施单位、项目所属镇街对征收项目和拟征收范围内的房屋情况进行摸底调查，根据摸底调查情况由区房屋征收部门会同区发展改革、区规划自然资源等有关部门对房屋征收项目和拟征收范围提出初步审查意见，报区人民政府审批。

因旧城区改建需要征收房屋的，区房屋征收部门提出初步审查意见前应当书面征求拟征收范围内房屋所有权人的意见。房屋所有权专有部分面积占比超过三分之二的房屋所有权人且户数占比超过三分之二的房屋所有权人同意改建的，方可纳入旧城区



改建范围，按规定启动房屋征收程序。

第十五条 区人民政府根据初步审查意见，认为符合公共利益的，应当合理确定房屋征收项目和征收范围，并予以公布。

区房屋征收部门根据区人民政府确定的房屋征收项目和征收范围确定被征收人。

第十六条 房屋征收项目和征收范围确定后，自公布之日起，除经依法批准的危房解危改造外，任何组织或者个人不得在征收范围内实施新建、扩建、改建房屋或者改变土地、房屋用途等行为。违反规定实施的，所增加的费用不予补偿。

房屋征收范围公布后，有下列行为之一的，不增加补偿：

- （一）转让土地使用权、房屋所有权或者设定其他权利；
- （二）以征收范围内的房屋为住所或者经营场所申请办理企业、个体工商户及其他组织的设立或者变更登记；
- （三）其他不当增加补偿费用的行为。

区房屋征收部门应当将房屋征收项目、征收范围及前两款所列事项在征收范围内公布，并书面通知区教育局、区公安、区民政、区规划自然资源、区城市管理、区市场监管、不动产登记等部门和机构暂停办理相关手续。暂停办理通知应当载明暂停的事项和期限，暂停期限自公布之日起最长不得超过一年。

被征收房屋在暂停办理通知后被查封、冻结或者设定其他权



利的，不动产登记机构应及时通知房屋征收实施单位。

第十七条 房屋征收项目和征收范围公布后，区房屋征收部门按照本办法第五章规定，确定并委托房地产价格评估机构（以下简称评估机构）开展预评估等工作。

第十八条 区房屋征收部门应当在房屋征收范围内发布入户调查通知后开展调查工作，登记征收范围内被征收房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况，被征收人应当配合调查登记。被征收人不予配合的，按照不动产登记簿进行登记。调查登记结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

被征收人对调查登记结果有异议的，区房屋征收部门应当依法核实处理。

第十九条 区房屋征收部门应当对征收范围内未经登记的建筑进行调查，当事人应当给予配合。区人民政府组织区住房城乡建设、区规划自然资源、区城市管理、不动产登记和项目所属镇街等有关部门依据各自职责对调查到的未经登记建筑的合法性进行集体会审认定。对认定为合法建筑的，应当给予补偿；对认定为违法建筑的，不予补偿；认定为未超过批准期限的临时建筑的，结合剩余期限给予适当补偿；认定为超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

未经登记建筑的认定和处理结果由区房屋征收部门在房屋

征收范围内公示，公示期不得少于七个工作日。对认定和处理结果有异议的，应当在公示期限届满前向区人民政府提出，区人民政府应当进行核实。

未经登记建筑的具体认定标准按照《重庆市渝北区国有土地上房屋征收调查认定和处置意见》相关规定执行。

第二十条 区房屋征收部门按本办法拟定征收补偿方案并经初审后，报区人民政府审批。区人民政府组织论证、审查后公布并征求公众意见。征求意见期限不得少于三十日。

征收补偿方案应当包括下列内容：

- （一）房屋征收补偿的法律、法规依据；
- （二）房屋征收目的和征收范围；
- （三）房屋征收实施单位；
- （四）房屋征收补偿方式和补偿标准；
- （五）搬迁补助、货币补偿或者产权调换补助、提前签约奖励标准；
- （六）产权调换房屋的地点、面积、价格等情况；
- （七）签约时间及期限；
- （八）征收补偿方案制定单位联系方式；
- （九）其他事项。

区人民政府应当将征收补偿方案征求意见情况和根据公众



意见修改的情况及时予以公布。

第二十一条 因旧城区改建需要征收房屋的，在征收补偿方案征求意见期限内，有过半户数被征收人对征收补偿方案提出异议的，区人民政府应当组织召开由被征收人代表和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改完善征收补偿方案。

被征收人报名参加听证会的人数为 10 人以上的，应通过推举或者抽签的方式确定代表参会，确定的被征收人代表不少于 10 人；被征收人报名参加听证会的人数少于 10 人的，均作为被征收人代表。公众代表应由人大代表、政协委员和有关专家等担任。

听证会应当依法公开举行。区房屋征收部门应当提前 7 个工作日，将听证会召开的时间、地点通知参加听证会的被征收人代表和公众代表，并予以公告。

区人民政府应当及时将征求意见和听证情况，以及根据听证会意见修改情况予以公布。

第二十二条 区人民政府作出房屋征收决定前，征收项目工作组(或指挥部)应按照有关规定进行社会稳定风险评估并备案，同时做好项目征收的维稳工作。社会稳定风险评估结论是决定是否实施房屋征收的重要依据。

社会稳定风险评估报告应当对房屋征收的合法性、合理性、



可行性、可控性以及可能出现的风险进行评估，征收项目工作组根据评估结论制定相应的风险防范、化解、处置措施和应急预案。

第二十三条 区人民政府作出房屋征收决定前，应当落实征收补偿费用和产权调换房屋。

补偿费用应当足额到位、专户存储、专款使用。

产权调换房屋应当产权明晰、符合房屋质量安全标准。

房屋征收决定作出前，区房屋征收部门应当与产权调换房屋所有权人共同向不动产登记机构申请暂停办理产权调换房屋的土地使用权、房屋产权转移和其他权利设定等手续，暂停期直至房屋征收项目签约期结束，需要延长的，区房屋征收部门和产权调换房屋所有权人应在期限届满前书面通知不动产登记机构。

第二十四条 区人民政府可根据补偿方案公众意见征求情况，确定征收项目是否采取预先签订附有生效条件的补偿协议（以下简称预签协议）方式。

因旧城区改建需要征收房屋的，应当采取预签协议方式。

确定采用预签协议方式的，区人民政府在房屋征收决定作出前，发布预签协议公告，公告内容应当包含预签约期限、签约生效比例及本办法第二十条规定的补偿方案内容。预签协议中应当注明被征收房屋价值以正式的分户评估报告为准。

在签约期限内，签订附生效条件的补偿协议的户数达到规定



比例的，由区人民政府作出房屋征收决定，补偿协议生效；未达到规定比例的，终止征收程序，补偿协议不生效，区人民政府可根据征收项目实际情况确定适当延长预签约期限。决定终止征收程序的，区人民政府应当在房屋征收范围内予以公告。

签订附生效条件的补偿协议的户数比例由区人民政府确定，但不得低于百分之八十。

第二十五条 被征收人户数在一百户以上或者被征收房屋建筑面积在一万平方米以上的，房屋征收决定作出前，区房屋征收部门应当将征收补偿方案、方案论证意见、资金和房源情况等相关资料报市住房城乡建设主管部门备案。

第二十六条 区人民政府应当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和社会稳定风险评估情况，作出房屋征收决定。

被征收人户数在一百户以上或者被征收房屋建筑面积在一万平方米以上的，应当经区人民政府常务会议讨论决定。

第二十七条 房屋征收决定作出后，区人民政府应当于七日内在房屋征收范围内予以公告。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。

区人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿政策的宣传、解释工作。



房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第三章 征收补偿

第二十八条 房屋征收决定公告后，区房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在征收范围内向被征收人公示七个工作日。评估机构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解释。

被征收人有异议的，注册房地产估价师应当现场予以记录，房地产价格评估机构应当重新核实并对确属有误的进行修正。

第二十九条 房地产价格评估机构在分户初步评估结果公示期满后，应当向区房屋征收部门提交房屋征收范围内的整体评估报告和分户评估报告。

区房屋征收部门应当向被征收人送达分户评估报告，并告知被征收人有申请复核评估的权利。

第三十条 在房屋征收公告和征收补偿方案确定的签约期限内，由区房屋征收部门与被征收人签订补偿协议。已签订预签协议的，按本办法规定修正房屋价值后，预签协议自动转为补偿协议。

补偿协议应当明确以下内容：补偿方式、补偿金额和支付期



限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转房、停产停业损失、设施设备损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项。

分户补偿情况应在房屋征收范围内向被征收人公布。

第三十一条 征收补偿协议订立后，区房屋征收部门、被征收人应当按照补偿协议约定，履行各自义务。被征收房屋有其他实际使用人的，被征收人应当告知并督促实际使用人按期搬迁。

在补偿协议约定的履行义务期限届满之时，区房屋征收部门不履行补偿协议约定义务的，被征收人可以依法提起行政诉讼。

被征收人不履行约定义务，经区房屋征收部门催告后仍不履行的，区房屋征收部门可以向被征收人作出履行补偿协议的决定，明确履行期限，告知行政复议、行政诉讼权利等事项，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人在法定期限内未申请行政复议或者提起行政诉讼，且经催告仍不履行补偿协议决定的，区房屋征收部门可以依法申请人民法院强制执行。

第三十二条 区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，由区房屋征收部门报请区人民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。



补偿决定应当包括本办法第三十条第二款规定的有关补偿协议的事项，并告知被征收人有行政复议和行政诉讼的权利。

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。

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，在补偿决定规定期限内又不搬迁的，区人民政府应当发出催告书。被征收人自催告书送达之日起，10个工作日内仍不搬迁的，区人民政府可以依法申请人民法院强制执行。

第三十三条 签订房屋征收补偿协议时，或者预签协议转为房屋征收补偿协议时，被征收人应当将被征收房屋的土地、房屋权属证书等权属证明一并交回区房屋征收部门，区房屋征收部门应当及时申请不动产登记机构依法办理相关权属登记。

被征收房屋因征收被依法强制执行的，区房屋征收部门应当通知不动产登记机构，由不动产登记机构依据人民法院的生效法律文书及时办理相关权属登记。

第四章 补偿政策

第三十四条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。



被征收人选择房屋产权调换的，区人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并按照房屋价值相等原则，与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

产权调换后的房屋产权登记人应当为被征收人。若被征收人为自然人且死亡的，产权调换后的房屋产权登记人应当为被征收人的合法继承人或受赠人。

第三十五条 被征收房屋的性质、用途和面积应以不动产权属证书和不动产登记簿的记载为准；不动产权属证书与不动产登记簿记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿有错误外，以不动产登记簿为准；不动产权属证书与不动产登记簿确无记载或记载不明确的，区房屋征收部门应当会同区相关部门进行认定，并将认定结论在房屋征收范围内公示。

被征收房屋土地使用权证与房屋产权证记载用途不一致的，以房屋产权证记载用途为准；房屋产权证记载用途不明确的，参照房屋土地使用权证记载用途认定；房屋土地使用权证与房屋产权证记载用途均不明确的，根据该房屋产权初始登记用途进行综合认定；无法综合认定的，按房屋实际用途认定。

经前款认定后，被征收人因被征收房屋用途变更而应依法补缴相关税费、土地价款等情况的，区房屋征收部门可以根据房屋用途变更前后的评估价值差，从该被征收房屋补偿款中扣除相当



价值的款项。依法应当补缴的相关税费、土地价款等，分别由区税务、区规划自然资源等部门进行认定，区房屋征收部门根据认定结果进行扣款处理。

房屋性质用途具体认定处置方式按照《重庆市渝北区国有土地上房屋征收调查认定和处置意见》相关规定执行。

第三十六条 房屋征收的补偿科目归集为价值补偿、损失补偿、奖励补助三类：

价值补偿：系指按照规定应当给予被征收人房屋补偿面积的评估价值。房屋补偿面积包括被征收房屋产权证载建筑面积、按规定享受公摊系数政策补足部分的面积，以及按规定享受最低住房保障政策补足部分的面积。

损失补偿：系对被征收房屋室内装饰装修及附属设施，以及被征收非住宅的设施设备和停产停业的损失，应当给予被征收人的补偿。

奖励补助：系根据被征收房屋产权证载建筑面积和按规定享受最低住房保障政策补足部分的面积，给予符合相关条件和情形的被征收人的奖励和补助，包括补偿方式选择的引导、提前签约和按期搬迁、临时安置等方面的奖励和补助。

损失补偿和奖励补助的具体标准按照《重庆市渝北区国有土地上房屋征收损失补偿和奖励补助标准》执行。



第三十七条 房屋征收范围内，以产权户为单位，被征收房屋建筑面积总和与土地使用权面积比值（以下称容积比值）小于1的，对土地使用权面积大于被征收房屋建筑面积总和部分，应当根据该土地使用权登记时的规划容积率、土地供应方式、土地性质、土地用途、地理位置等因素进行评估并依法给予补偿。

同一宗地上存在多个房屋产权户，且房屋产权证未记载土地使用权面积的，按照该宗土地上全部产权房屋的建筑面积总和与该宗土地使用权面积计算容积比值；被征收房屋所涉及的土地使用权面积可按被征收房屋建筑面积占该宗土地上全部产权房屋建筑面积总和的比值，乘以该宗土地使用权面积计算。

第三十八条 征收直管公房和自管公房的，区房屋征收部门应当与产权单位签订补偿协议，并告知公房承租人。产权单位应当督促公房承租人按期搬迁。

征收直管公房实行产权调换的，产权调换房屋由原公房承租人优先承租；实行货币补偿的，产权单位应当给予公房承租人适当补偿。

征收自管公房，产权单位应当书面明确被征收房屋的处置意见，区房屋征收部门按照处置意见签订补偿协议。

第三十九条 被征收住宅的公摊系数低于或等于15%的，按照15%的公摊系数计算应补偿面积；被征收住宅的公摊系数高于



15%的，按实际面积计算应补偿面积。

用于产权调换住宅的公摊系数低于或等于 15%的，其对应的公摊面积费用由被征收人承担；用于产权调换住宅的公摊系数高于 15%的，其超过部分对应的公摊面积费用由区房屋征收部门承担，未超过部分对应的公摊面积费用由被征收人承担。

第四十条 被征收房屋为住宅，且按照第三十九条第一款计算后的应补偿面积小于 45 平方米的，在征收项目公布前，被征收人及其配偶在中心城区没有其他国有土地上产权住宅的，经被征收人申请，房屋征收部门核实，并在房屋征收范围内公示 3 日无异议的，被征收房屋可按照建筑面积 45 平方米计算房屋补偿。对不符合上述条件骗取保障性补偿的，经查实，依法追回保障部分补偿。

第四十一条 被征收房屋为住宅，且其建筑面积大于剩余未选产权调换住宅房源中最大建筑面积的，被征收人可以申请产权调换多套住宅，但用于产权调换的多套住宅总面积或总评估价值应当与被征收房屋的面积或评估价值相当。

第四十二条 征收非住宅房屋，且被征收人选择房屋产权调换的，区人民政府可以结合产权调换房源情况，按照房屋价值相等原则，提供非住宅或者住宅房源供被征收人选择；符合产业园区政策的，鼓励被征收人进驻产业园区安置经营，并享受产业园



区的支持政策。

征收企事业单位或其他组织非住宅的，一般以货币补偿为主；在符合规划控制、节约集约用地、产业发展导向的前提下，结合被征收人现状和发展需要，在征收双方协商一致且可操作的情况下，区房屋征收部门可按照房屋价值相等原则，提供商业用房或者工业用房等供被征收人选择。

第四十三条 产权调换房屋建筑面积小于或等于被征收房屋建筑面积的，其首次物业专项维修资金由区房屋征收部门交纳；产权调换房屋建筑面积大于被征收房屋建筑面积的，与被征收房屋相等建筑面积部分的首次物业专项维修资金，由区房屋征收部门交纳，超出面积部分由被征收人交纳。

按规定实施产权调换多套住宅的，前款规定的产权调换房屋建筑面积按多套住宅总建筑面积计算。

产权调换房屋达到交付标准的，区房屋征收部门应当及时通知被征收人接房，并告知接房期限以及停发临时安置、停产停业损失补偿的时间。

第四十四条 被征收居民的子女迁出原户籍后需要义务教育入学的，在征收时可一次性选择六年内继续在原户籍所在地按照原招生办法入学，或者在迁入产权调换房屋的户籍所在地按照当地教育部门划片招生办法入学。



教育、公安、民政、人力社保、卫生健康等部门依据各自职责，负责相关因房屋被征收而迁出原户籍地居民的公共服务保障等工作。

第四十五条 产权调换房屋转移登记实行并案办理，并按照规定减免契税。

被征收人选择产权调换或者货币补偿的，对被征收房屋免征土地增值税；对用于产权调换的房屋和签订货币补偿协议后重新承受的房屋，按照相关规定减免契税。签订征收补偿协议取得的货币补偿，按照相关规定免征个人所得税。

第五章 征收评估

第四十六条 在房屋征收项目和范围确定后，区房屋征收部门应在区人民政府官方网站上向社会发布征集房地产价格评估机构的公告，明确报名条件、评估费标准等事项，报名期限自发布公告之日起应当不少于五个工作日。

房地产价格评估机构的选定按照以下规定进行：

（一）区房屋征收部门应当根据报名情况遴选不少于三家近3年内未出现评估重大差错和违法违规行为的评估机构，作为候选的评估机构在房屋征收范围内进行公示。



(二)被征收人应当在公示后五个工作日内,协商选定公示名单中的一家房地产价格评估机构。协商期间被征收人未达成一致意见的,区房屋征收部门应当在公证机关现场公证下,根据实际情况决定采取投票方式确定或者通过摇号、抽签等随机方式确定。

(三)采取投票选定房地产价格评估机构的,应当由房屋所有权专有部分面积占比三分之二以上的被征收人且户数占比三分之二以上的被征收人参加投票,并获得参与投票房屋所有权专有部分面积过半数的被征收人且参与投票户数过半数的被征收人同意。房屋征收部门应当提前五个工作日将投票时间和地点等相关事宜在房屋征收范围内公布。

(四)若征收部门决定采取投票方式的,在投票后不能选定房地产价格评估机构的,区房屋征收部门应当在公证机关现场公证下,通过摇号、抽签等随机方式在得票数前两名的评估机构中进行选定。

第四十七条 区房屋征收部门应当将确定的评估机构名单在房屋征收范围内公布,并向确定的评估机构出具房屋征收评估委托书,签订房屋征收评估委托合同。

第四十八条 房地产价格评估机构应当依法独立、客观、公正地开展征收评估工作,不得实施以下行为:



- (一) 利用开展业务之便，谋取不正当利益；
- (二) 允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务；
- (三) 以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务；
- (四) 受理与自身有利害关系业务；
- (五) 出具有重大遗漏的评估报告；
- (六) 出具虚假评估报告；
- (七) 法律、法规和规章禁止的其他行为。

任何组织或者个人不得违法干预征收评估活动或者评估结果。

第四十九条 区房屋征收部门因房屋征收评估、复核评估、鉴定工作需要查询被征收房屋和用于产权调换房屋权属以及相关房地产交易信息的，不动产登记等相关部门和机构应当依法予以协助。

区房屋征收部门应向受委托的房地产价格评估机构提供被征收房屋及产权调换房屋情况等资料信息。房地产价格评估机构应当对被征收房屋进行实地查勘，被征收人应当提供或者协助收集被征收房屋价值评估所必需的资料信息。

因被征收人原因不能实地查勘被征收房屋内部状况的，经区房屋征收部门、房地产价格评估机构和无利害关系的第三人见



证,可以参照同类建筑中与被征收房屋位置相近、户型结构相似、建筑面积相近的房屋进行评估,并在评估报告中注明。

第五十条 对被征收房屋价值的补偿,不得低于房屋征收决定公告之日与被征收房屋类似房地产的市场价格。

被征收房屋的价值,由房地产价格评估机构按照房屋征收评估相关规定评估确定。

经区房屋征收部门申请,房地产市场交易管理部门或机构应当提供指定区域和时段,与被征收房屋类似的新建商品房交易平均价格方面的查询服务,出具查询结果。

第五十一条 被征收人或者区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十日内,书面向出具评估报告的房地产价格评估机构申请复核评估。

出具评估报告的房地产价格评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起十日内对评估结果进行复核。复核后,改变原评估结果的,应当重新出具评估报告;没有改变原评估结果的,应当书面告知复核评估申请人,并说明依据、理由。

评估机构不得以复核评估为由,收取申请人的任何费用。

第五十二条 被征收人或者区房屋征收部门对房地产价格评估机构的复核结果有异议的,应当自收到复核结果之日起十日内,书面向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。



在鉴定过程中，出具复核评估结果的评估机构应当积极配合复核评估的鉴定工作，如实提供评估资料信息，并对提供的资料信息的真实性负责。

第五十三条 鉴定意见书认定复核评估结果有错误的，出具复核评估结果的评估机构应当在 10 日内按鉴定意见要求修改评估报告，并送达区房屋征收部门和被征收人。

第五十四条 征收评估费用由区房屋征收部门承担。评估费用应当根据房屋征收项目规模、服务内容分档次确定，一般不超过被征收房屋评估价值的千分之五。

市评估专家委员会的鉴定费用由鉴定申请人预先缴纳。

鉴定意见认定复核评估结果有错误的，鉴定费用由出具复核评估结果的评估机构承担，并退还申请人预先缴纳的鉴定费；鉴定意见维持复核评估结果的，鉴定费用由鉴定申请人承担。

第六章 附 则

第五十五条 本办法中下列用语的含义：

（一）被征收房屋类似房地产，是指与被征收房屋的权利性质、区位、用途、品质、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。



(二) 直管公房，是指由政府公房管理部门或者政府授权的管理单位依法直接管理的国有房屋。

(三) 自管公房，是指国有企事业单位、社会团体投资建设且自行管理的房屋。

(四) 公房承租人，是指执行政府规定租金标准与公有房屋产权人或者管理人建立租赁关系的房屋使用人。

(五) 本办法规定涉及的“户”，以合法有效的房屋产权证书计算。

(六) 房屋所有权专有部分面积，按照被征收房屋不动产权证书记载的建筑面积进行计算。

(七) 被征收房屋评估价值，是指被征收房屋产权证载建筑面积和按规定享受最低住房保障政策补足部分面积所对应的评估价值。

第五十六条 本办法自印发之日起施行。