沈阳市国有土地上房屋协议搬迁办法

（征求意见稿）

1. 总 则
2. 为切实做好城市更新工作，尊重群众意愿，有序推进国有土地上房屋搬迁，根据《沈阳市城市更新管理办法》、《沈阳市国有土地上房屋征收与补偿办法》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。
3. 在本市行政区域内国有土地上实施房屋协议搬迁的，适用本办法。
4. 市房产行政管理部门是全市国有土地上房屋协议搬迁的行政主管部门，其所属的市国有土地房屋征收管理机构负责日常管理工作，并对区、县（市）房屋协议搬迁工作进行监督指导。

区、县（市）房屋征收部门，具体负责本行政区域内的房屋协议搬迁组织和监管工作。

1. 市国有土地房屋征收管理办公室应当对全市从事房屋协议搬迁的人员进行法律、法规和相关知识的培训。

第二章 项目启动

第五条 实施房屋协议搬迁的项目应当纳入政府城市更新计划，由政府确定的实施主体负责具体实施。实施主体可以委托项目所在区的实施单位，承担搬迁改造的具体工作，双方签订委托服务协议，相关费用协商确定。

第六条 实施主体向市国有土地房屋征收管理办公室申报房屋协议搬迁安置方案，并提供如下材料：

（一）项目列入政府城市更新计划及确定为实施主体的相关文件；

（二）房屋协议搬迁安置方案及区、县（市）房屋征收部门对房屋协议搬迁安置方案提出的初步意见；

（三）实施单位搬迁成本测算单；

（四）金融机构出具的不少于总搬迁成本20%的搬迁资金到位证明，其他部分由金融机构出具保函。

第七条 市国有土地房屋征收管理办公室对房屋协议搬迁安置方案提出意见后，实施主体与区、县（市）房屋征收部门签订项目实施监管协议，明确下列事项：

（一）实施主体按照房屋搬迁安置协议应当履行的义务；

（二）协议搬迁项目实施进度安排及完成时限；

（三）搬迁资金监管措施；

（四）违约责任；

（五）双方需要约定的其他事项。

第八条　协议搬迁范围确定后，改造范围内的单位和个人不得进行下列不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿：

（一）新建、改建和扩建房屋及附属物；

（二）改变房屋和土地用途；

（三）房屋租赁；

（四）企业登记；

（五）其他不当增加补偿费用的行为。

第九条 实施主体持实施监管协议到市国有土地房屋征收管理办公室办理数据监管系统使用手续。

第三章 组织实施

第十条 实施主体在改造范围内公示房屋协议搬迁安置方案，并发布协议搬迁公告，公告内容应当包括实施主体、实施单位、搬迁模式、搬迁范围、启动条件、签约期限及生效比例、咨询及投诉电话等相关事项。

第十一条 实施主体对房屋所有权人的改造意愿进行征询，同意改造户数不得低于项目总搬迁户数的80%，对改造范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，并将相关结果在改造范围内公示。

第十二条 自发布协议搬迁公告之日起六个月内，意愿征询结果未满足协议搬迁公告载明的启动条件的，项目停止协议搬迁，一年时间内不得重新启动。

区、县（市）房屋征收部门应当对房屋所有权人的改造意愿进行核实。意愿征询结果满足协议搬迁公告载明的启动条件的，实施主体方能启动项目。

第十三条 实施主体向市国有土地房屋征收管理办公室申请并按下列程序产生项目评估机构：

（一）市国有土地房屋征收管理办公室对报名的评估机构核准后，由实施主体将符合条件的评估机构名单在改造范围内公示，向房屋所有权人发放征求意见选票，期限为10天；

（二）实施主体负责统计反馈意见，并公布结果。收回的反馈意见选票应当超过房屋所有权人总数的50%。超过收回反馈意见选票50%且得票最多的评估机构方可确定为该项目的评估机构；

（三）上述方式未能确定评估机构的，在得票排名前3家评估机构中，采取抽签方式随机确定。实施主体应当提前3天将抽签时间和地点在现场公示，并邀请公证机构到场公证。

区、县（市）房屋征收部门应当对评估机构产生过程实施监管并确认符合程序后，选定的评估机构方可从事评估工作。

第十四条 协议搬迁当事人对评估结果有异议的，可以向作出评估报告的评估机构申请复核，对复核结果有异议的，按照《沈阳市国有土地房屋征收评估专家委员会工作规程》规定，可以申请评估专家委员会鉴定。

第十五条 房屋改造范围内未经登记的建筑，区、县（市）人民政府在实施主体发布协议搬迁公告后，按照《沈阳市国有土地上房屋征收与补偿办法》相关规定给予认定和处理，实施主体与房屋所有权人以认定结果为依据签订房屋搬迁安置协议。

第十六条 实施主体严格按照我市国有土地上房屋征收补偿法律法规补偿标准，与房屋所有权人签订房屋搬迁安置协议。

第十七条 市国有土地房屋征收管理办公室应当制定并发布房屋搬迁安置协议示范文本，包括协议生效时间、生效条件、搬迁安置标准和方式、权利义务、违约责任等内容。

实施主体要将房屋搬迁安置协议及时报区、县（市）房屋征收部门备案，并整理保存相关档案。

第十八条 在签约期限内，签订房屋搬迁安置协议的户数不低于项目总搬迁户数的95%时，房屋搬迁安置协议生效，双方当事人按照诚实信用原则履行协议。

当事人一方擅自变更或撤销协议，不履行协议义务约定的，对方可通过民事诉讼要求其承担继续履行或赔偿损失等民事责任。

第十九条 实施主体应当将搬迁协议的签订情况等事项在改造范围内及时公布。

第二十条 已签订房屋搬迁安置协议的户数不低于项目总搬迁户数95%时，项目建设符合公共利益需要的，区、县（市）人民政府可以依照法律、行政法规相关规定对未签约部分房屋实施征收，启动国有土地上房屋征收程序。

第二十一条 在区、县（市）人民政府依法作出征收决定后，尚未签订房屋搬迁安置协议的所有权人与实施主体协商签订房屋搬迁安置协议的，实施主体应当在签订协议后三个工作日内告知区、县（市）人民政府。

第二十二条 区、县（市）人民政府征收取得的物业权利，由国资、征收等部门按房屋征收补偿安置协议金额与实施主体签订房屋搬迁安置协议。

第二十三条 改造范围内需要拆除的建筑，实施主体应当在拆除施工十五日前，向区、县（市）住房建设部门办理备案手续。不得在签约比例未达到生效比例前拆除房屋，或以停水、停电、停气等手段胁迫被搬迁人搬迁。建筑物拆除后，由区、县（市）房屋征收部门依法办理不动产权属注销登记手续。

第二十四条 区、县（市）房屋征收部门在项目协议搬迁结束后，经验收合格出具《协议搬迁验收合格意见》。改造范围内不需要拆除的建筑，由区、县（市）房屋征收部门与原产权人配合实施主体办理不动产转移登记。保留建筑办理不动产登记的应按照税务部门规定缴纳相关税费。

第二十五条 被搬迁人选择产权调换，且签订的《搬迁与补偿安置协议》（房屋征收部门已备案）明确约定调换房屋承受人为被搬迁人，依法享受契税免征政策。

第二十六条 实施主体在办理协议搬迁项目房地产预/销售时，市房产局在市国有土地房屋征收管理办公室核实《协议搬迁验收合格意见》、区房屋征收部门核实项目实施监管协议执行情况后，办理预售手续，用于产权置换的房屋预先保留，不得销售。

第二十七条 实施主体完成安置任务，剩余房源拟公开发售，申请商品房预售许可证的，需要满足以下条件：

（一）实施主体通过公开招拍挂方式取得土地，并取得不动产权证书；

（二）不动产权证书（土地证）、建设工程规划许可证和施工许可证等相关手续不含有回迁房、安置房、保障性住房（廉租房、公租房）等与商品房性质相冲突字样；

（三）城市基础设施配套费按照要求缴纳，不含有回迁房、安置房、保障性住房（廉租房、公租房）等与商品房性质相冲突字样；

不得申请商品房预售许可证情况如下：

（一）实施主体不是通过公开招拍挂方式取得土地的；

（二）不动产权证书（土地证）、建设工程规划许可证和施工许可证等相关手续含有回迁房、安置房、保障性住房（廉租房、公租房）等与商品房性质相冲突字样的；

（三）城市基础设施配套费未按照要求缴纳，含有回迁房、安置房、保障性住房（廉租房、公租房）等与商品房性质相冲突字样的；

（四）办法实施前已经取得土地的。

第四章　附　　则

第二十八条 未经市国有土地房屋征收管理办公室对房屋协议搬迁安置方案提出意见的，不得开展现状调研、意愿征集、签订搬迁补偿协议等房屋协议搬迁活动。违返上述规定的，由区、县（市）房屋征收部门责令停止。

第二十九条 本办法所称协议搬迁是指由实施主体本着平等、自愿、公平、诚信的原则与房屋所有权人协商并签订补偿协议，实施房屋搬迁改造工作的改造模式。

第三十条 本办法自2021年 月 日起施行。