重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例

（2021年11月25日重庆市第五届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）

重庆市人民代表大会常务委员会公告

〔五届〕第162号

《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例》已于2021年11月25日经重庆市第五届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，现予公布，自2022年3月1日起施行。

重庆市人民代表大会常务委员会
2021年11月25日

目　录

第一章　总　则
第二章　征收决定
第三章　补　偿
第四章　法律责任
第五章　附　则

第一章　总　则

第一条　为了规范本市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》等有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条　因公共利益需要，在本市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），适用本条例。

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　区县（自治县）人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。区县（自治县）人民政府确定的房屋征收部门组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。乡（镇）人民政府、街道办事处应当配合做好辖区内房屋征收与补偿的相关工作。

市住房城乡建设主管部门负责本市房屋征收与补偿的指导和监督工作。

发展改革、财政、监察、审计、教育、公安、民政、人力社保、规划自然资源、城市管理、卫生健康、市场监管、税务等有关部门应当按照职责分工做好房屋征收与补偿的相关工作。

第五条　区县（自治县）房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作，对其在委托范围内实施的行为后果依法承担法律责任。区县（自治县）房屋征收部门应当监督房屋征收实施单位按照受委托权限开展征收工作。

根据需要，区县（自治县）房屋征收部门或者房屋征收实施单位可以委托具备相应条件的单位承担测绘、评估、法律服务等相关工作。

第六条　区县（自治县）人民政府应当保障房屋征收工作经费，所需费用的标准由区县（自治县）房屋征收部门会同财政部门确定，不得在房屋征收补偿费用中列支。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

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。

市住房城乡建设主管部门、区县（自治县）房屋征收部门应当加强对从业人员的培训。

第八条　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搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

第九条　任何组织或者个人对违反本条例规定的行为，都有权向有关人民政府、区县（自治县）房屋征收部门或者其他有关部门举报。接到举报的有关人民政府、区县（自治县）房屋征收部门和其他有关部门对举报应当及时核实、处理。

监察机关应当加强对房屋征收与补偿工作的监察。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

第十条　符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的公共利益情形，确需征收房屋的，由政府确定的建设项目组织实施单位向区县（自治县）房屋征收部门提出启动房屋征收程序，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；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。

区县（自治县）房屋征收部门应当对征收项目和拟征收范围内的房屋情况进行摸底调查，并会同有关部门对房屋征收项目和拟征收范围提出审查意见，报区县（自治县）人民政府。区县（自治县）人民政府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。

房屋征收项目涉及多个区县（自治县）的，市人民政府可以指定一个区县（自治县）人民政府牵头协调房屋征收与补偿工作，相关区县（自治县）人民政府应当予以配合；市住房城乡建设主管部门应当加强统筹指导。

第十一条　区县（自治县）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。市住房城乡建设主管部门应当加强对房屋征收项目年度计划制定和执行工作的指导和监督。

第十二条　因旧城区改建需要征收房屋的，应当尊重房屋所有权人的意愿。区县（自治县）房屋征收部门提出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，依照本条例第十条规定启动房屋征收程序。

第十三条　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。

区县（自治县）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，并书面通知教育、公安、民政、规划自然资源、城市管理、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。

第十四条　区县（自治县）房屋征收部门根据区县（自治县）人民政府确定的房屋征收项目和范围确定被征收人。

第十五条　在房屋征收项目和范围确定后，区县（自治县）房屋征收部门应当向社会发布征集房地产价格评估机构的公告，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）区县（自治县）房屋征收部门应当在房屋征收范围内将已经报名并符合相应条件的房地产价格评估机构名单进行公示。公示名单不得少于三家房地产价格评估机构。

（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，应当在公证机关现场公证下，按照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项告知被征收人。

区县（自治县）房屋征收部门应当将按照前款规定确定的房地产价格评估机构名单在房屋征收范围内公布，并与确定的房地产价格评估机构签订房屋征收评估委托合同。

第十六条　区县（自治县）房屋征收部门应当对征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，被征收人应当给予配合。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，区县（自治县）房屋征收部门应当依法核实处理。

第十七条　区县（自治县）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。区县（自治县）人民政府应当组织住房城乡建设、规划自然资源、城市管理等有关部门依据各自职责对调查结果进行认定。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；未超过批准期限的临时建筑结合剩余期限给予适当补偿。

未经登记建筑的认定和处理结果应当在房屋征收范围内公示，公示期不得少于七个工作日。

第十八条　区县（自治县）房屋征收部门拟定征收补偿方案，报区县（自治县）人民政府。区县（自治县）人民政府应当组织论证并公布，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。

区县（自治县）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。

第十九条　因旧城区改建需要征收房屋的，超过半数被征收人在征求意见期限内对征收补偿方案提出异议的，区县（自治县）人民政府应当组织由被征收人和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改征收补偿方案。

报名参加听证会的被征收人为十人以上的，被征收人代表由报名参加听证会的被征收人通过推举或者抽签等方式确定，确定的被征收人代表应当不少于十人；报名参加听证会的被征收人不足十人的，均作为被征收人代表。公众代表由人大代表、政协委员、专家以及其他公众担任。

区县（自治县）房屋征收部门应当提前七个工作日将听证会的时间、地点通知被征收人代表和公众代表，并予以公告。听证会应当公开举行。

区县（自治县）人民政府应当将征求意见情况、听证情况，以及根据被征收人代表和公众代表意见修改的情况及时予以公布。

第二十条　区县（自治县）人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行社会稳定风险评估。社会稳定风险评估结论应当作为是否作出房屋征收决定的重要依据。

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，并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。

第二十一条　区县（自治县）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，区县（自治县）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，暂停期直至房屋征收项目签约期结束。

第二十二条　因旧城区改建需要征收房屋的，在房屋征收决定作出前，区县（自治县）房屋征收部门应当与被征收人预先签订附生效条件的补偿协议。

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，由区县（自治县）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。签订附生效条件的补偿协议的户数比例由区县（自治县）人民政府确定，但不得低于百分之八十。

第二十三条　中心城区内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。

第二十四条　区县（自治县）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，应当经区县（自治县）人民政府常务会议讨论决定。

第二十五条　房屋征收决定作出后，区县（自治县）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。

区县（自治县）人民政府及房屋征收部门应当做好房屋征收与补偿的宣传、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　补　偿

第二十六条　作出房屋征收决定的区县（自治县）人民政府对被征收人给予的补偿包括：

（一）被征收房屋价值的补偿；

（二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置、装饰装修以及相关设施设备损失等的补偿；

（三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

区县（自治县）人民政府应当确定搬迁补助、货币补偿或者产权调换补助、提前签约奖励标准，对被征收人进行补助和奖励。中心城区的补助、奖励标准在实施前报市住房城乡建设主管部门备案。

第二十七条　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。

第二十八条　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的业务；

（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。

第二十九条　市住房城乡建设主管部门应当对房地产价格评估机构实施信用管理，健全房地产价格评估机构诚信记录，并向社会公布有关信息。

第三十条　区县（自治县）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。

区县（自治县）房屋征收部门应当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，经区县（自治县）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邻、户型结构相似、面积大小相近的房屋进行评估，并在评估报告中说明。

被征收人提供虚假资料或者不协助实地查勘而造成评估失实的，造成损失的自行承担。

第三十一条　房屋征收决定公告后，区县（自治县）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。

第三十二条　房地产价格评估机构在分户初步评估结果公示期满后，应当向区县（自治县）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。区县（自治县）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。

第三十三条　被征收人或者区县（自治县）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，应当将复核结果书面告知复核评估申请人；改变原评估结果的，应当重新出具评估报告。

第三十四条　被征收人或者区县（自治县）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。

市住房城乡建设主管部门应当组织成立房地产价格评估专家委员会，对征收评估复核结果进行鉴定。

房地产价格评估专家委员会由注册房地产估价师以及价格、房地产、土地、规划、法律等方面的专家组成。

第三十五条　征收评估费用由区县（自治县）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。

鉴定费用由鉴定申请人承担。但是，鉴定结论改变原评估结果的，鉴定费用由房地产价格评估机构承担。

第三十六条　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，区县（自治县）人民政府应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

第三十七条　产权调换房屋转移登记实行并案办理，并按照相关规定减免契税。签订征收补偿协议取得货币补偿款的，按照相关规定免征个人所得税或者土地增值税。

产权调换房屋建筑面积小于或者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县（自治县）房屋征收部门交纳；大于被征收房屋建筑面积的，与被征收房屋等面积部分由区县（自治县）房屋征收部门交纳，超出面积部分由被征收人交纳。

第三十八条　征收直管公房和自管公房的，区县（自治县）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，区县（自治县）房屋征收部门按照处置意见签订补偿协议。

第三十九条　征收非住宅房屋的，区县（自治县）人民政府可以结合产权调换房源实际情况统筹考虑，提供非住宅或者住宅房源供被征收人选择。

符合产业园区政策情况的，鼓励非住宅房屋被征收人进入产业园区安置，并享受产业园区范围内相应的支持政策。

第四十条　征收非住宅房屋的，应当对房屋征收造成的停产停业损失给予补偿。因房屋征收造成企业等市场主体设施设备价值损失的，应当给予补偿。

前款涉及的补偿标准由市人民政府制定。

第四十一条　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小于一的，对土地使用权面积大于建筑面积总和部分，应当根据土地供应方式、土地性质、土地用途、地理位置、规划容积率等因素进行评估并依法给予补偿。

第四十二条　在房屋征收公告和征收补偿方案确定的签约期限内，由区县（自治县）房屋征收部门与被征收人签订补偿协议。

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。

第四十三条　征收补偿协议订立后，区县（自治县）房屋征收部门应当按照协议约定及时履行补偿义务；未履行补偿义务的，被征收人可以依法向人民法院提起诉讼。

被征收人应当按照协议约定及时履行搬迁义务；有其他实际使用人的，被征收人应当督促实际使用人按期搬迁。被征收人超过搬迁期限不履行搬迁义务，经催告仍不履行的，区县（自治县）房屋征收部门可以作出要求其履行协议的书面决定。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，且经催告仍不履行书面决定的，区县（自治县）房屋征收部门可以依法申请人民法院强制执行。

第四十四条　签订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县（自治县）房屋征收部门，区县（自治县）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，区县（自治县）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。

第四十五条　区县（自治县）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，由区县（自治县）房屋征收部门报请作出房屋征收决定的区县（自治县）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。

补偿决定应当公平合理，其内容应当包括本条例第四十二条第二款规定的有关补偿协议的事项。

房屋实际使用人为公房承租人的，房屋所有权人应当告知公房承租人搬迁期限等事项。

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。

第四十六条　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，区县（自治县）人民政府应当发出催告书。被征收人自催告书送达之日起，十个工作日内仍不搬迁的，作出房屋补偿决定的区县（自治县）人民政府依法申请人民法院强制执行。

第四十七条　被征收居民迁出原地后的义务教育入学，征收之时可以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，负责相关因征收而迁出原地居民的公共服务保障等工作。

第四章　法律责任

第四十八条　区县（自治县）人民政府及房屋征收部门、有关部门在房屋征收与补偿工作中，有下列行为之一的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分：

（一）对不符合公共利益的项目作出房屋征收决定的；

（二）违反公示、公告、征求意见、听证等房屋征收法定程序的；

（三）违法干预评估活动或者评估结果的；

（四）贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费用的；

（五）法律、法规禁止的其他行为。

第四十九条　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搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第五十条　房屋征收范围确定并公布后，被征收人采取新建、扩建、改建房屋，改变土地房屋用途，或者伪造变造设施设备铭牌等方式骗取征收补偿费用的，依法没收违法所得。

被征收人采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第五十一条　房地产价格评估机构违反本条例第二十八条第一款第一项至第五项规定的，由市住房城乡建设主管部门予以警告，可以责令停业一个月以上六个月以下；有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；情节严重的，由市场监管部门吊销营业执照。

违反本条例第二十八条第一款第六项规定的，由市住房城乡建设主管部门责令停业六个月以上一年以下；有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；情节严重的，由市场监管部门吊销营业执照。

第五章　附　则

第五十二条　本条例中下列用语的含义：

（一）被征收房屋类似房地产，是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、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）中心城区，是指渝中区、大渡口区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、南岸区、北碚区、渝北区、巴南区，以及市人民政府确定的其他区域。

第五十三条　本条例规定的被征收人数量按户计算。被征收人以合法有效的房屋产权证书计户。

第五十四条　本条例自2022年3月1日起施行。