



重庆市渝中区人民政府 关于印发《重庆市渝中区国有土地上房屋征收 与补偿实施办法》的通知

渝中府发〔2022〕24号

区级国家机关各部门，各管委会、街道办事处，有关单位：

《重庆市渝中区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》已经区政府第20次常务会审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市渝中区人民政府

2022年7月15日

（此件公开发布）



重庆市渝中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，细化房屋征收与补偿工作规定，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据《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》等有关规定，结合渝中区实际，制定本实施办法。

第二条 因公共利益的需要，在渝中区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 渝中区人民政府（以下简称区政府）负责本行政区域内的房屋征收与补偿工作。渝中区住房和城乡建设委员会为本区房屋征收部门，具体负责组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

渝中区房屋征收中心受区房屋征收部门委托，承担房屋征收与补偿的具体工作。辖区街道办事处应当按照职责分工，与



重庆市渝中区人民政府行政规范性文件

渝中区房屋征收中心共同做好房屋征收与补偿的事务性工作。区房屋征收部门对征收工作进行指导、监督和检查，依法承担委托事项的法律责任。

区发展改革、财政、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。

区房屋征收部门、征收实施单位可以委托具备相应能力的单位承担调查、测绘、评估、法律服务等相关工作。

第五条 区政府保障房屋征收工作经费，房屋征收实施单位不得以营利为目的。

第六条 区房屋征收部门、区房屋征收中心应当组织开展业务培训工作，提升工作人员的法律和业务素质，确保房屋征收与补偿工作依法实施。

第七条 区房屋征收部门负责管理征收补偿档案资料，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。

房屋征收实施单位完成征收项目后3个月内，将房屋征收补偿档案资料交由区征收部门验收、存档。

区房屋征收部门应当加强房屋征收补偿档案资料的信息化建设与管理工作。

第八条 任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者中断供水、供气、供电和道路通行等方式，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工作。

第九条 任何组织和个人有权对违反本实施办法规定的行为，向区政府、区房屋征收部门和其他相关部门举报。接到举报的单位应当及时核实、处理。

审计机关应当加强对征收工作经费、征收补偿费用等管理和使用情况的监督。

第二章 征收决定

第十条 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、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性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对危房集



重庆市渝中区人民政府行政规范性文件

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。

第十一条 建设项目组织实施单位根据项目建设方案提出房屋征收需求和拟征收范围，按有关程序报审。区房屋征收部门汇总拟征收项目，形成本区房屋征收计划报区政府决定后，按规定报市住房城乡建设主管部门备案。

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，由建设项目组织实施单位按程序报区政府决定后，区房屋征收部门报市住房城乡建设主管部门备案后调整实施。

第十二条 符合本办法第十条规定的公共利益情形，确需征收房屋的，由区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的申请，并说明房屋征收范围和符合公共利益的具体情形，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，还应当提供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。

第十三条 收到房屋征收申请后，区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，并会同区发改委、区司法局、区规划自然资源局等有关部门对房屋征收项目和拟征收范围提出审查意见，报区政府。

因旧城区改建需要申请实施房屋征收的，区房屋征收部门



重庆市渝中区人民政府行政规范性文件

提出初步审查意见前应当书面征求申请房屋征收范围内房屋所有人的意见，其中房屋所有权专有部分面积占比超过三分之二且户数占比超过三分之二的的所有权人同意旧城区改建的，方可启动房屋征收程序。

第十四条 区政府根据区房屋征收部门的初步审查意见，认为符合公共利益需要的，批准房屋征收申请，并合理确定房屋征收项目和房屋征收范围，及时在房屋征收范围内予以公布。

区房屋征收部门根据区政府确定的房屋征收项目和范围，将房屋所有权人确定为被征收人。

第十五条 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



重庆市渝中区人民政府行政规范性文件

限，暂停期限自公布之日起最长不得超过1年。

第十六条 房屋征收项目公布后，区房屋征收部门按照本办法规定确定房地产价格评估机构（以下简称评估机构），委托评估机构开展预评估工作。

第十七条 区房屋征收部门应当在征收范围内发布入户调查通知，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，区房屋征收部门应当依法核实处理。

第十八条 区政府组织住房城市建设、规划自然资源、城市管理和不动产登记等有关部门和机构，对未经登记建筑的合法性进行集体会审认定。认定为合法建筑的，应当给予补偿；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，结合剩余期限予以适当补偿；认定为超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。区政府结合实际另行制定未经登记建筑的认定标准。

集体会审认定结果由区房屋征收部门在房屋征收范围内公示，公示期限不少于7个工作日。对认定结果有异议的，应当在公示期限届满前提出，由区政府予以核实。

第十九条 区房屋征收部门拟定征收补偿方案报区政府。区政府组织论证、审查后公布并征求意见，征求意见期限不得少



于 30 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）房屋征收目的及范围；
- （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）征收补偿方案拟定单位联系方式；
- （九）其他事项。

区政府及时将征收补偿方案征求意见情况和根据意见的修改情况予以公布。

第二十条 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，过半户数被征收人对征收补偿方案提出异议的，由区政府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，应通过其通过推举或者抽签确定代表参会，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。



重庆市渝中区人民政府行政规范性文件

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。

听证后，由区政府及时将征求意见和听证情况，以及根据听证会意见而修改的情况予以公布。

第二十一条 区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，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。

区政府决定实施房屋征收的，应根据社会稳定风险评估结论制定相应的风险防范、化解、处置应急预案。

第二十二条 区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。区政府可以通过将补偿费用纳入当年财政预算、列入年度发债计划等方式确保补偿费用足额到位。

交付的产权调换房屋应当产权明晰、质量安全达到国家标准。

房屋征收决定作出前，区房屋征收部门和产权调换房源所有权人共同向不动产登记机构提出申请，暂停办理用于产权调换房屋的土地使用权和房屋所有权的转移登记、抵押及其他权利设定等手续。暂停期限直至房屋征收项目签约期结束，需要



重庆市渝中区人民政府行政规范性文件

延长的，区房屋征收部门和产权调换房源所有权人应在期限届满前书面通知不动产登记机构。

第二十三条 因旧城区改建需要征收房屋的，在房屋征收决定作出之前，区房屋征收部门应当与被征收人预先签订附有生效条件的补偿协议（以下简称预签协议）。

在签约期限内，签订预签协议的户数占比达到规定比例的，区政府作出房屋征收决定，预签协议生效；未达到规定比例的，区政府终止房屋征收程序，预签协议不生效。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。

签订预签协议的户数占比不得低于 90%。

第二十四条 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，在作出房屋征收决定前，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。

第二十五条 区政府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等情况，作出房屋征收决定。

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，应当经区政府常务会议讨论决定。

第二十六条 区政府作出房屋征收决定后，于 7 日内在房屋征收范围内予以公告，并书面通知不动产登记机构停止办理相关登记。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。

区政府及房屋征收部门应当做好房屋征收和补偿政策的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，其国有土地使用权同时收回。

第三章 补偿程序

第二十七条 区政府根据实际情况，按照依法、公开、公平、合理原则，制定相应的补偿、补助、奖励标准，经向社会公开征求意见并修改完善后实施。征求意见的期限自公布之日起不少于7日。

第二十八条 作出房屋征收决定的区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。

第二十九条 对被征收房屋价值的补偿价格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按本办法规定确定的评估机构依据相关规定评估确定。

区房屋征收部门申请在指定区域和时段，查询与被征收房



重庆市渝中区人民政府行政规范性文件

屋类似的新建商品房交易平均价格的，由房地产市场交易管理部门或机构出具查询结果。

第三十条 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，区政府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。

第三十一条 在房屋征收补偿方案规定的签约期限内，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，按本办法第二十九条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。

区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。

第三十二条 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



重庆市渝中区人民政府行政规范性文件

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，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决定，明确履行期限，告知行政复议、行政诉讼权利事项，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。

第三十三条 在征收补偿方案规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三十一条第二款规定的有关补偿协议的事项，并载明行政复议、行政诉讼权利。

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。

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，区政府发出催告书。



重庆市渝中区人民政府行政规范性文件

被征收人自催告书送达之日起，10个工作日内仍不搬迁的，作出房屋补偿决定的区政府可以依法申请人民法院强制执行。

第三十四条 签订房屋征收补偿协议，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向不动产登记机构依法申请办理相关权属登记。

补偿决定或者履行补偿协议决定被依法强制执行的，区房屋征收部门应当通知不动产登记机构依据人民法院生效的法律文书，及时办理相应土地房屋的权属登记。

第四章 补偿政策

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，区政府组织相关部门进行认定，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



重庆市渝中区人民政府行政规范性文件

用途进行综合认定；无法综合认定的，按房屋实际用途认定。

被征收非住宅房屋证载用途与实际用途不一致的，在征收公告公布前，房屋实际使用状况与营业执照登记的经营范围一致，有税务登记和纳税记录，已按实际用途使用2年以上，被征收人在签约期限内签订补偿协议并搬迁交房的，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。

第三十六条 征收直管公房和自管公房，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，住宅承租人按使用面积（以租约为准）作为依据计算房屋补偿，所有权人按建筑面积与使用面积之差计算房屋补偿；非住宅承租人按建筑面积（以租约为准）的2/3作为依据计算房屋补偿，产权人按建筑面积的1/3计算房屋补偿。

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。产权单位可按有关规定出售产权，由买受人作为被征收人享受征收补偿



重庆市渝中区人民政府行政规范性文件

政策，区房屋征收部门不再对原房屋所有权人进行补偿；也可参照本条第二款执行。

货币补偿补助、单户提前签约奖励、搬迁补助、单户按期搬迁奖励、装饰装修、停产停业损失等费用，直管公房产权人与房屋承租人有约定的按约定执行；没有约定的，在签约期内达成协议搬迁的，由房屋承租人获得。

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（以下简称“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 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的住宅建筑面积；被征收住宅的公摊系数高于15%的，按实际面积计算应补偿的住宅建筑面积。

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



重庆市渝中区人民政府行政规范性文件

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。超过部分对应公摊面积，以被征收房屋的建筑面积（含按规定享受最低保障政策补足部分面积）进行换算。

第三十九条 被征收房屋为住宅的，房屋建筑面积按照本办法第三十八条第一款计算后补偿建筑面积小于 45 平方米，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，按照建筑面积 45 平方米进行补偿。

公有住房使用面积不足 35 平方米的，在征收项目公布前，承租人及其配偶在中心城区没有其他国有土地上产权住宅的，按 35 平方米进行补偿。

第四十条 被征收房屋为住宅，且其建筑面积大于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。

第四十一条 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。被征收房屋建筑面积由房屋产权证载建筑面积和按规定享受最低保障政策补足部分面积组成。



重庆市渝中区人民政府行政规范性文件

按本办法第四十条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。

第四十二条 被征收房屋为住宅，而实际改为非住宅使用的，应当按照住宅进行评估、补偿；被征收房屋产权人、房屋坐落与市场主体注册登记、税务登记证明一致，且在征收项目公布前连续合法经营2年以上并能够提供相应完税凭证的，按规定给予停产停业损失补偿。

第四十三条 非住宅房屋被征收人选择房屋产权调换的，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。

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，提供商业用房或者办公用房等供被征收人选择。

第四十四条 非住宅房屋被征收人在征收项目公布前2年内有合法有效营业执照及完税凭证的，应当给予停产停业损失补偿。

被征收人选择货币补偿的，按照房屋评估价值的6%一次性支付停产停业损失补偿费；选择产权调换的，每月按照房屋评估价值的5‰支付停产停业损失补偿费，停产停业期限按照协议约定计算。提供了临时周转房的，不支付停产停业损失补偿费。房屋征收部门未按协议约定日期交付产权调换房屋，导致过渡



重庆市渝中区人民政府行政规范性文件

期限延长的，自逾期之月起每月按照房屋评估价值的 5% 加付停产停业损失补偿费。

被征收房屋符合前款规定，且用于生产制造的，停产停业损失的补偿标准可以适当提高，提高的幅度不超过前款规定补偿标准的 50%。

第四十五条 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。搬迁后不丧失使用价值的，搬迁补助费按照所搬迁设施设备折旧后净值的 20% 计算；搬迁后丧失使用价值的，参照评估价值予以补偿。补偿后的设施设备由被征收人自行拆除、搬离。

对设施设备进行评估的，企业等市场主体应当提供设施设备购置及其品牌、编号等相关凭据。

第四十六条 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。

第四十七条 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。



第四十八条 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。

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 评估、复核和鉴定

第四十九条 在征收项目公布后，区房屋征收部门应在渝中区人民政府官方网站上，公布征集评估机构的报名信息，明确报名条件、评估费标准等事项。符合条件的评估机构可向征收项目所在地的房屋征收部门报名。

区房屋征收部门根据报名情况，遴选不少于3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向被征收人公示。

第五十条 被征收人应当在候选的评估机构名单公示后5个工作日内，协商确定本征收项目的评估机构；协商不成的，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，决定采取投票方式或通过摇号、抽签等随机方式确定评估机构。

采取投票方式确定的，区房屋征收部门应当提前5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。经房



重庆市渝中区人民政府行政规范性文件

屋所有权专有部分面积占比 2/3 以上且户数占比 2/3 以上的被征收人投票，并获得参与投票的所有权专有部分面积过半数且参与投票户数过半数选票的评估机构当选。

同一征收项目的评估工作应由 1 家评估机构承担。房屋征收范围较大的，可以确定 2 家以上的评估机构，并由其共同协商确定 1 家评估机构为牵头单位，协商不成的，由区房屋征收部门指定。

第五十一条 区房屋征收部门应当在房屋征收范围内公布确定的评估机构名单，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。

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。

第五十二条 评估机构应当依法独立、客观、公正地开展征收评估工作，不得有以下行为：

- （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；



重庆市渝中区人民政府行政规范性文件

(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和评估结果。

第五十三条 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有关信息资料的，公安、民政、市场监管、税务、不动产登记等部门和机构应当向区房屋征收部门提供查询服务。

区房屋征收部门应向评估机构提供被征收房屋调查结果、未经不动产登记建筑合法性认定结论、被征收房屋用途认定结论和产权调换房屋信息等有关资料，为房屋价值评估提供依据和便利条件。

评估机构应当对被征收房屋进行实地查勘，被征收人应当提供便利，并协助收集被征收房屋价值和有关设施设备价值评估所必需的信息资料。

因被征收人单方面原因而造成不能实地查勘被征收房屋内部状况的，经区房屋征收部门、评估机构和无利害关系的第三人见证，可以参照与被征收房屋位置相近、户型结构相似、建筑面积相近的同类房屋进行评估，并在评估报告中注明。

第五十四条 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房屋征收范围内向被征收人公示7个工作日。评估结果公示期间，评估机构应当安排参与该征收项目评估的注册房地产估价师进行现场说明解释。

被征收人对初步评估结果有异议的，注册房地产估价师应



当现场予以记录。评估结果存在错误的，评估机构应当修正。

第五十五条 在分户初步评估结果公示期届满后，评估机构应当向区房屋征收部门提交正式的整体评估报告和分户评估报告。

区房屋征收部门应当将分户评估报告送达被征收人，并告知被征收人有申请复核评估的权利。

第五十六条 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 10 日内，以书面方式向出具评估报告的评估机构申请复核评估。

出具评估报告的评估机构应当自收到复核评估申请之日起 10 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。

第五十七条 被征收人或者区房屋征收部门对评估机构的复核评估结果有异议的，应当自收到复核评估结果之日起 10 日内，以书面方式向市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。

第五十八条 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。



第五十九条 向市评估专家委员会申请鉴定的，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

第六十条 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）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，以及市政府确定的其他区域。

第六十一条 本办法涉及的“户”，以合法有效的房屋产权证



书或公有房屋租赁证计算。

房屋所有权专有部分面积，按照被征收房屋不动产权证记载的建筑面积进行计算。直管公房或自管公房使用权面积，按被征收房屋租赁证记载的承租面积进行计算。

第六十二条 本办法自印发之日起施行。

自本办法实施之日起，《重庆市渝中区人民政府关于印发<渝中区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（试行）>的通知》（渝中府发〔2014〕32号）废止。