# 大连市国有土地上房屋协议搬迁工作规则

（征求意见稿）

1. 总则

第一条 为推进城市更新改造工作，提升城市功能，优化产业布局，规范国有土地上房屋协议搬迁活动，保障房屋搬迁当事人的合法权益。根据《中华人民共和国民法典》、《大连市城市更新管理暂行办法》等相关规定，结合我市实际，制定本规则。

第二条 凡在本市市内四区(中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区) 和大连高新技术产业园区(以下简称“园区管委会”)范围内实施城市更新，无法实施房屋征收与补偿，但因质量安全和环境保护要求必须先行开展房屋协议搬迁的项目、有明确的交地和开工时间节点且取得建设项目规划选址意见书的重大工程项目、经区级政府同意确需先行开展房屋协议搬迁的其他项目。城市更新实施主体（以下简称“实施主体”）需要对国有土地上被搬迁人和公房承租人协议搬迁安置补偿的，适用本规则。

第三条 市住房和城乡建设局负责全市房屋协议搬迁工作的监督和指导。

第四条 实施主体由区政府（园区管委会）通过公开招投标、竞争性磋商或指定方选择予以确定。

被搬迁人是指实施主体在城市更新改造工作中需要协议搬迁的房屋所有权人、公房承租人。

第五条 本规则所称协议搬迁，是指在城市更新改造工作中，对房屋需要综合整治或拆除重建，并由实施主体按照平等、自愿、公平、诚信的原则与改造范围内的被搬迁人协商并签订安置补偿协议，实施搬迁改造的工作模式。

1. 项目启动

第六条 城市更新改造房屋搬迁工作，应符合国土空间规划、国民经济和社会发展规划、大连市城市更新专项规划。

第七条 实施主体对被搬迁人的改造意愿进行征询，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。

第八条 实施主体应将征询、调查登记情况报区政府（园区管委会）决定是否继续实施协议搬迁工作。

第九条 区政府（园区管委会）决定实施协议搬迁工作的，被搬迁人的改造意愿不得低于城市更新项目总搬迁户数的80﹪。

第十条 区政府（园区管委会）决定停止协议搬迁的项目，一年内不得重新启动。区政府（园区管委会）决定启动的项目，实施主体应组织被搬迁人协商选取或通过其他公开方式确定房地产价格评估机构，对安置房屋及改造范围内房屋进行评估，评估时点一般以确定评估机构之日为准，双方能协议确定评估时点的以协议为准。评估报告应送达被搬迁人。

被搬迁人对评估价格有异议的，可在10日内向作出评估结果的评估机构申请复估，对复估结果有异议的，可在10日内向大连市房地产估价师与经纪人协会申请鉴定。

第十一条 实施主体应根据城市更新单元实际情况，按照城市更新单元实施方案结合评估报告最终确定的房屋价值，制定《城市更新项目协议搬迁和安置补偿方案》（下称“《搬迁和安置补偿方案》”），报项目所在区政府（园区管委会）审核批准。

第十二条 实施主体启动协议搬迁应当向区政府（园区管委会）提交如下材料：

（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；

（三）实施单位搬迁成本测算单；

（四）**金融机构出具的搬迁资金到位证明或其他部分由金融机构出具保函。**

第十三条 区政府（园区管委会）与实施主体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。

第十四条 实施主体应在发布《搬迁和安置补偿方案》通告后，协议搬迁范围内的单位和个人进行不当增加补偿费用的行为，不予补偿。

第十五条 实施主体持实施监管协议到区政府（园区管委会）办理项目使用手续。

第三章 组织实施

第十六条 实施主体应在改造范围内公示《搬迁和安置补偿方案》，并在媒体发布协议搬迁通告,通告内容应当包括：实施主体、搬迁实施单位、搬迁范围、安置补偿方案、签约期限及生效比例、咨询电话等相关事项。

第十七条 住宅房屋被搬迁人可选择货币补偿也可以选择产权调换。选择产权调换房屋为七层以下的，过渡期限不超过两年，七层以上的，过渡期限不超过三年。

第十八条 非住宅房屋实行货币补偿，停产停业损失和设备搬迁、调试等费用由实施主体与被搬迁人协商解决，协商不成的，可选择资产评估机构确定补偿价值。

第十九条 实施主体应与同意按照《搬迁和安置补偿方案》的被搬迁人签订搬迁安置补偿协议。

第二十条 协议搬迁涉及不动产权属变动的，应在搬迁协议中明确约定，对被搬迁人实施补偿后，由不动产权利人办理不动产注销登记。原权利人同意办理不动产注销登记及委托实施主体办理不动产注销登记应当进行公证。

第二十一条 实施主体应当将搬迁安置补偿协议签订情况在改造范围内及时公布，但不得侵害被搬迁人的隐私。在签约期限内，签订搬迁安置补偿协议的户数达到《搬迁和安置补偿方案》规定比例的，搬迁安置补偿协议生效并报区政府（园区管委会）备案。

第二十二条 签订搬迁安置补偿协议的户数未达到《搬迁和安置补偿方案》规定比例的，实施主体不得以停水、停电、破坏道路等手段胁迫被搬迁人搬迁,应终止协议搬迁程序并书面通知同意协议搬迁的被搬迁人。

第二十三条 签订搬迁安置补偿协议达到《搬迁和安置补偿方案》规定比例要求的，实施主体与未达成一致的被搬迁人经过充分协商仍未达成一致意见的，可就安置补偿争议向属地人民调解机构申请调解。

第二十四条 经人民调解机构调解仍达不成搬迁安置补偿协议的，签订搬迁安置补偿协议达到城市更新项目总搬迁户数95﹪时，符合公共利益需要的项目，区政府（园区管委会经市政府授权）可启动国有土地上房屋征收程序。

第二十五条 搬迁安置补偿协议签订后，各方当事人应按照诚实信用原则履行协议,不得擅自变更或撤销。当事人一方不履行协议义务或履行协议义务不符合约定的，应通过司法诉讼解决协议纠纷。

第二十六条 项目协议搬迁结束后，改造范围内不需要拆除的建筑，由原不动产登记权利转移双方共同申请办理不动产转移登记。

第二十七条 选择产权调换的被搬迁人（公房承租人）和保留建筑办理不动产登记，按不动产登记相关规定办理，契税按税务部门的相关规定执行。

第二十八条 涉及土地使用证注销的按自然资源部门的相关规定执行。

第四章 附则

第二十九条 未经区政府（园区管委会）批准，任何单位和个人不得擅自进行房屋协议搬迁相关工作。

第三十条 本规则自发布之日起施行，有效期5年。

大连市住房和城乡建设局

2022年10月日