

沈阳市房产局 关于《沈阳市国有土地上房屋 协议搬迁办法》的图解



一、制定背景

《住房和城乡建设部办公厅关于开展第一批城市更新试点工作的通知》（建办科函〔2021〕443号）明确我市为全国城市更新试点城市之一。为了探索建立城市更新规划、建设、管理、运行、拆除等全生命周期管理制度，使市场主体在市、区两级房屋征收部门监管下有计划实施城市更新，以搬迁协议达到一定比例生效，再搬迁房屋腾空土地，《沈阳市国有土地上房屋协议搬迁办法（试行）》2022年6月1日起试行，试行期限为2年，其试行期间效果良好，为切实保障协议搬迁政策的有效衔接、平稳过渡，我局拟在不修内容的情况下重新发布《沈阳市国有土地上房屋协议搬迁办法》。



二、工作目标

切实做好城市更新工作，提升城市品质，尊重群众意愿，不断满足人民日益增长的美好生活需要，有序推进国有土地上房屋搬迁。

三、关键词诠释

《办法》所称搬迁房屋包括被搬迁房屋及其有关附属物。

四、部门职责

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）国有土地上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房屋协议搬迁的组织和监管工作。



五、主要内容

（一）《办法》明确了项目启动应具备的基本条件、所需要件、监管主体和监管事项等。

协议搬迁项目必须纳入政府相关计划。市国有土地房屋征收管理机构对项目实施主体提供的安置方案提出意见，区、县（市）房屋征收部门与实施主体签订监管协议，负责日常监管工作。



(二) 《办法》明确了工作流程、各个工作环节的实施标准及要求等。总的原则是：补偿标准执行《沈阳市国有土地上房屋征收与补偿办法》（第46号令），确保全市标准统一。主要工作流程：

- 1. 实施主体在改造范围内公示房屋协议搬迁安置方案，发布协议搬迁公告。
- 2. 实施主体征询房屋所有权人的改造意愿，同意改造户数不得低于项目总搬迁户数的百分之八十；调查登记改造范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况，并在改造范围内公示相关结果。
- 3. 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，一年内不得重新启动。
- 4. 项目启动后，实施主体要严格按照46号令的补偿标准，与房屋所有权人签订《协议搬迁补偿安置协议》。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百分之九十时，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。
- 5. 已签订房屋搬迁安置协议的户数不低于项目总搬迁户数百分之九十时，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，保证项目收尾腾空房屋。

(三) 《办法》还明确了协议搬迁的定义、违规行为的处理、施行日期等。