

重庆市合川区人民政府 关于印发合川区国有土地上房屋征收与补偿 实施细则的通知

合川府发〔2011〕7号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

《合川区国有土地上房屋征收与补偿实施细则》已经区人民政府第87次常务会议审议通过，现予以公布实施，请遵照执行。

重庆市合川区人民政府

2011年6月14日

合川区国有土地上房屋征收与补偿实施细则

第一章 总则

第一条 为规范我区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的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号，以下简称《征收条例》）和《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》（渝办发〔2011〕123 号，以下简称《办法》）规定，结合我区实际，制定本细则。

第二条 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。

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、先补偿后搬迁的原则。

第四条 区国土房管局为我区房屋征收部门，“合川区土地房屋征收管理办公室”负责具体组织实施我区国有土地上房屋征收与补偿工作，并负责处理我区城市房屋拆迁遗留问题。

第五条 各镇人民政府、街道办事处，负责本行政区域内国有土地上房屋征收补偿的具体动迁和日常工作。

第二章 前期工作

第六条 各有关部门应当互相协调配合，各施其责，做好房

屋征收补偿工作。

区发展改革委应当根据区情和城乡规划，将我区国有土地上房屋征收项目纳入区国民经济和社会发展规划。同时将保障性安居工程建设、旧城区改建项目纳入我区国民经济和社会发展年度计划，并报区人代会审查和批准，确保房屋征收实现。

区规划局负责按照相关规定拟定我区的城乡总体规划，并根据城乡总体规划在每年末季度会同区城乡建委、区国土房管局拟定下一年的《房屋征收计划》，报区政府审查后由区国土房管局以区政府的名义报市国土房管局。

区规划局拟定和审查房屋征收项目范围，报区政府审定；审查房屋征收建设项目是否符合城乡规划、专项规划；审查设计单位设计的安置房源设计方案，并将审定、审查结果提供给区国土房管局。

区发展改革委审查房屋征收建设项目是否符合国民经济和社会发展规划、是否纳入年度计划，并将审查结果提供给区国土房管局。

区国土房管局对房屋征收涉及地块是否符合土地利用总体规划进行审查。

区财政局负责组织房屋征收补偿资金，及时足额划转至专户。

区城乡建委负责对征收项目旧房拆除单位的资质、安全和防

尘污染工作进行监督管理。

各镇人民政府、街道办事处、区信访办等做好房屋征收补偿的宣传解释和稳定工作。

工商、税务、司法等有关部门做好房屋征收相关工作。

第七条 由区规划局根据区政府计划、安排，以及片区规划等实际情况划定征收范围红线图，由房屋征收实施单位对征收范围内拟被征收房屋门牌号进行调查核实。

第八条 确定征收范围后，征收实施单位接受区国土房管局的委托，对征收范围内的房屋进行摸底调查，并将摸底调查结果的书面、电子材料交区国土房管局。

第九条 区国土房管局根据调查结果书面通知有关部门暂停办理相关手续，并在征收范围内公布。土地、规划、市政、工商等行政管理部门应在征收范围内按职责分工做好下列工作：

（一）暂停办理土地使用权和房屋买卖、交换、析产、分割、赠与、抵押、典当、分户、出租、改变用途、调配等手续，禁止新建、扩建、改建房屋（经鉴定的危房排危除外）。

（二）暂停核发营业执照。监督售货亭、摊位等临时服务网点在征收公告确定的搬迁期限内自行拆除或迁出。

第十条 区规划局会同区国土房管局对摸底调查中出现的未登记的建筑进行调查、认定和处理，并将认定处理后的合法建筑调查登记结果（区国土房管局盖章）、违章建筑调查登记结果

(区国土房管局、区规划局盖章)进行预公示。同时,区规划局就违章建筑出具认定通知书并送达拟被征收房屋所有权人。

第十一条 按照《重庆市国有土地上房屋征收评估机构确定办法(暂行)》的规定,区国土房管局通知2家以上评估公司参与竞选,并在征收范围内公布申请参加该片区评估机构名单、基本情况和行为规范等供被征收人协商选定评估机构。公布之日起3日内,被征收人将协商结果以书面形式报区国土房管局,协商一致(超过2/3同意)能够确定评估机构的,区国土房管局将协商一致意见及所选评估机构进行公告;协商不一致的,区国土房管局将协商情况和投票选定评估机构的时间、地点等以公告的形式告知被征收人,并在公证机关监督下组织投票选择评估机构;投票选择方式未能确定评估机构的,在公证机关的监督下采取摇号、抽签等随机选定的方式确定评估机构。评估机构确定后应书面通知评估机构,并在征收范围内予以公示,同时与评估机构签订评估委托合同。

第三章 征收决定

第十二条 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,由区人民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的对危房集中、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。

第十三条 房地产价格评估机构依据相关规定对被征收房屋、附属设施设备、容积率低于1的空余土地及企业设备等开展预评估工作，并为制定征收补偿方案提供预评估单价。

第十四条 区国土房管局根据预评估报告拟定征收补偿方案，报区人民政府组织论证后公布，征求公众意见，征求意见期限不得少于30日。

因旧城区改建需征收房屋的，过半数被征收人对征收补偿方案有异议的，区国土房管局代表区政府组织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方案。

征收补偿方案应当包括征收范围、签约时间及期限、征收实施单位和评估机构、征收补偿方式、评估机构提供的预评单价和产权调换房源情况、征收个人住房保障、补助及奖励办法等内容。

第十五条 在作出房屋征收决定前，区国土房管局代表区政



府对项目实施情况进行社会稳定风险评估。

第十六条 区国土房管局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风险稳定评估情况，制作征收决定，由区政府作出征收决定。

被征收人户数达到 100 户或被征收房屋建筑面积达到一万平方米的，经区政府常务会议讨论决定。

第十七条 在作出房屋征收决定后五个工作日内，区国土房管局代表区政府将征收决定在征收范围内公告。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。

房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

第四章 征收补偿

第十八条 征收决定公告后，区国土房管局应当将分户的初步评估结果向被征收人公示 7 日，并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。对被征收人反映的确属错估的部分，注册房地产估价师应当现场予以记录，并报请房地产估价机构进行修改、完善。

第十九条 房地产估价机构在分户初步评估结果公示期满并修正后，应当向区国土房管局提交被征收范围内的整体评估报告和分户评估报告。区国土房管局应当委托实施单位及时向被征收人送达分户评估报告。

第二十条 对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向

房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第二十一条 在房屋征收公告和征收补偿方案确定的签约期限内，由区房屋征收实施单位与被征收人签订征收补偿协议，经审核后加盖公章。

补偿协议内容应当包括：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、搬迁期限、过渡方式和过渡期限、旧房交房时间、违约责任等事项。

第二十二条 签订房屋征收补偿协议后，被征收人应当将被征收房屋的房地产权证（国有土地使用权证、房屋所有权证）等权属登记证明一并缴回，由区国土房管局依法及时办理注销登记手续。

第二十三条 对在征收补偿方案确定的签约期限内未达成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，区国土房管局依照《征收条例》规定代表区政府制定补偿方案，由区政府作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定作出后，区国土房管局应当会同区信访办、被征收房屋所在镇街、社区做好宣传解释、协调和信访稳定工作。

第二十四条 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，区国土

房管局会同有关单位进一步协调仍未达成协议的，由区国土房管局代表区政府拟写文书，由区政府依法申请人民法院强制执行。

第二十五条 被征收住宅建筑面积公摊系数低于或等于15%的，按15%的公摊系数计算应补偿的住宅建筑面积，被征收住房建筑面积公摊系数高于15%的，按实际面积计算房屋补偿。

第二十六条 征收范围内的个人住宅，经申请并审查公示，以产权户为单位，家庭实际居住且在他处无住宅的，按本办法第二十五条规定实施补足后，家庭人口在2人及以下，被征收住房建筑面积不足30平方米，按建筑面积30平方米给予补偿；家庭人口在3人及以上，住房建筑面积不足45平方米，按建筑面积45平方米给予补偿。对不符合上述条件骗取保障性补偿的，经查实，依法追回保障部分补偿。

征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，优先给予住房保障，具体办法另行制定。

第二十七条 区国土房管局负责设立征收补偿资金专户，确保专户存储，做到专款使用，经区领导审签后，及时向被征收人拨付征收补偿费用。

第二十八条 被征收居民迁出原地后的义务教育入学，征收之时可一次性选择六年内继续在原户籍所在地按原招生办法入学，或在迁入户籍所在地教育行政部门划片招生的就近学校入

学。

对符合城市居民最低生活保障范围的困难家庭，因居住地发生变化造成人户分离的，在征收补偿完成一年内，凭迁出地民政部门出具的证明材料，由迁入地民政部门审查核定发放最低生活保障金。一年后，按规定向迁入地民政部门提出申请。

因征收迁入的居民与迁入地原居民在就业、培训、医疗、社会保障等公共服务等方面享有同等待遇，按属地原则在迁入地参加城乡居民合作医疗保险。

第二十九条 非住宅房屋被征收人可以书面申请住宅房屋作为产权调换房屋，征收部门可以根据住宅房屋被征收人安置情况统筹考虑。

鼓励非住宅房屋被征收人进入工业园区安置，并享受工业园区范围内相应的优惠政策。

第三十条 征收未经规划、国土资源等部门批准，将住宅房屋改为营业用房或其他非住宅用房的，按住宅房屋进行评估补偿；被征收房屋所有权人、房屋座落与工商、税务登记的证明一致，房屋征收公告发布前连续合法经营，并能够提供2年以上纳税记录的，按规定给予停产停业损失补偿。

第五章 附则

第三十一条 按照《征收条例》第三十五条规定，在《征收条例》出台前已取得拆迁许可证的项目，其评估、补偿、安置等

按原拆迁管理条例的规定办理，拆迁行政管理部门继续履行职责，按照原有规定执行城市房屋拆迁行政裁决等程序，但政府不得责成有关部门强制拆迁。

已依法取得房屋拆迁许可证的项目，拆迁人委托拆迁代办单位实施拆迁的，拆迁代办单位应继续履行相应的责任和义务。

第三十二条 区审计局、区监察局要全程参与我区国有土地上房屋征收与补偿工作，加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督和审计，并将审计结果在征收范围内予以公布。

第三十三条 本细则的解释权归区国土房管局。

第三十四条 本细则自公布之日起施行。

附件：合川区国有土地上房屋征收补偿费额标准

附件

合川区国有土地上房屋征收补偿费额标准

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号，以下简称《条例》）、《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》（渝办发〔2011〕123 号，以下简称《办法》）的有关规定，结合我区实际，制定我区国有土地上房屋征收与补偿若干费额标准：

一、被征收房屋价值和产权调换房屋价值

根据《条例》和《办法》规定，被征收房屋和产权调换房屋的价值为房屋征收公告之日类似房地产的市场评估价格。凡在我区行政区域内实施的国有土地上房屋征收的项目，被征收房屋的补偿价值为项目房屋征收决定公告之日的类似房地产的市场评估价格；用于产权调换房屋的结算价格为房屋征收决定公告之日类似房地产的市场评估价格。

二、搬迁补助费

住宅：1000 元/户·次。

非住宅：30 元/平方米·次。

现房安置或货币安置计发一次；临时过渡安置计发二次。

三、临时安置补助、停产停业补偿费（过渡费）

（一）住宅房屋：因住宅房屋被征收，房屋所有权人选择产权调换安置方式，并自行临时过渡的，由房屋征收部门给予房屋所有权人（或承租人）临时安置补助费（过渡费），标准为：原房建筑面积在 50 平方米以下的，600 元/户·月；50 平方米—100 平方米的，800 元/户·月；100 平方米以上的，1000 元/户·月。

房屋征收部门按征收面积提供了住宅临时安置房或现房安置的不支付临时安置补助费。

因房屋征收部门的责任使房屋被征收人过渡期限延长的，从逾期之月起，按原标准的百分之百加付临时安置补助费；房屋征收部门提供了临时安置过渡房的，从逾期之月起，按原标准的百分之五十加付临时安置补助费。

（二）非住宅房屋：本行政区域内的所有非住宅房屋，因房屋征收而造成的停产停业经济损失，由房屋征收部门给予适当补偿。具体标准和补偿办法为：

1. 被征收人选择货币补偿的，一般非住宅房屋按房屋评估价值的 6% 一次性给予停产停业损失补偿费；用于生产制造的生产车间、厂房按 9% 一次性给予停产停业损失补偿费。

2. 被征收人选择产权调换的，一般非住宅房屋按房屋评估价值的 5‰ 支付每月的停产停业损失补偿费；用于生产制造的生产车间、厂房按 7.5‰ 支付每月停产停业损失补偿费。停产停业期限按实际过渡期限计算。

房屋征收部门按征收面积提供了非住宅临时安置房或现房安置的不支付停产停业损失补偿费。

因房屋征收部门的责任使房屋被征收人过渡期限延长的，从逾期之月起，按原标准的百分之百加付停产停业损失补偿费；房屋征收部门提供了临时安置过渡房的，从逾期之月起，按原标准的百分之五十加付停产停业损失补偿费。

3. 被征收房屋的生产、经营单位或个人不是被征收人的，依照与被征收人的约定分配停产停业损失；没有约定的，由被征收人和生产、经营的单位或个人协商分割。

四、提前签约奖励费

房屋被征收人在规定的期限内提前签订补偿协议的，由房屋征收部门按实际提前时间给予提前签约奖励费，标准为住宅：50元/户·日；非住宅：10元/平方米·日。

五、货币补偿补助费

房屋被征收人选择货币补偿安置方式的，由房屋征收部门给予房屋被征收人货币补偿补助费。具体标准为：

（一）住宅房屋：按原房建筑面积每平方米300元计算，每户最低不低于15000元，最高不高于30000元；

（二）非住宅房屋：按被征收房屋评估补偿价值的5%计算，不足20000元的按20000元给予。

同一产权户内既有住宅，也有非住宅的，按就高不就低的原

则，合并给予一次补助，不能按住宅、非住宅分别计算合并补助。

六、装饰装修补偿费

被征收房屋的装饰装修，由房屋征收部门根据被征收房屋装饰装修程度合并给予一次性补偿，具体标准为：

简易装修：房屋地面找平，墙壁完好平整，能用于生产、生活的房屋，标准为 200 元/平方米；

中装修：房屋地面贴了地砖，墙面、顶棚找平且用普通涂料刷白等，标准为 300 元/平方米；

精装修：房屋地面、墙面采用高档材质地砖和涂料，安装暗线，屋顶吊顶造型等，标准为 400 元/平方米。

七、积极搬迁奖励

房屋被征收人在规定时间内积极签约，并在合同约定时间内完成搬迁交房的，给予房屋所有权人积极搬迁奖，标准为：住宅 10000 元/户，非住宅 15000 元/户。

八、附属设施补偿费

被征收房屋的水、电、天然气、闭路、电话、网络等附属设施设备补偿根据房屋被征收人选择的安置方式确定补偿方式。

房屋被征收人选择货币安置方式的，原有的设施设备按房屋征收公告之日相关部门现行初装收费标准给予补偿；选择产权调换的，原有的附属设施设备不予补偿，由征收部门恢复安装到产权调换房屋；新增加安装的设施设备由被征收人按房屋征收公告

之日相关部门的收费标准缴纳。

九、企业设备搬迁、补偿

企业的设施设备，搬迁后不丧失使用价值的，按评估机构评估价值的 20% 支付搬迁补助费；搬迁后丧失使用价值的，按评估机构评估价值进行补偿。

同一产权内的房屋搬迁补助和设施设备补助，按就高不就低的原则，合并给予一次补助，不能按房屋面积、设施设备评估价值分别计算合并补助。

注：本通知中的“户”，均以房屋所有权证户为单位计算，即一个房屋所有权证为一户。