

# 重庆市巴南区人民政府 关于印发《重庆市巴南区国有土地上房屋 征收与补偿办法》的通知

巴南府发〔2011〕167号

各镇人民政府、街道办事处，区政府有关部门：

《重庆市巴南区国有土地上房屋征收与补偿办法》已经区人民政府第98次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

重庆市巴南区人民政府

2011年8月15日

（此件公开发布）



# 重庆市巴南区国有土地上房屋征收与补偿办法

## 第一章 总则

**第一条** 为了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。根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《征收条例》）、《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》（以下简称《暂行办法》）规定，结合我区实际，制定本办法。

**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** 区政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。

区房管局负责组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。

区政府办、法制办、发改委、监察局、财政局、城乡建委、市政园林局、审计局、信访办、国土分局、规划分局、工商分局、



国（地）税局等有关部门及相关镇街按照职责分工，相互配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

**第五条** 房屋征收实施单位受区房管局的委托，在委托范围内承担房屋征收与补偿的具体工作，且不得以营利为目的。

## 第二章 征收决定

**第六条** 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。



**第七条** 依照《征收条例》规定，确需征收房屋的各项建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划。保障性安居工程建设、旧城区改建，应当纳入我区国民经济和社会发展年度计划。

制定国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，应当广泛征求社会公众意见，经过科学论证。

**第八条** 为了公共利益需要征收房屋的，由项目建设单位向区房管局提出申请，并提交立项批文、建设用地规划批文及附图、用地批文等要件。

区房管局会同区发改委、区国土分局、区规划分局等行政主管部门提出房屋征收项目，报区政府审查确定。

房屋征收项目和征收范围确定后，区房管局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。权籍、土地、规划、市政、工商等部门应在征收范围内按职责做好以下工作：

（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。

暂停期限最长不得超过1年。



**第九条** 区房管局应当对房屋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，被征收人应予以配合。调查结果在征收范围内向被征收人公布。

区政府在作出房屋征收决定前，应当组织规划、国土、房管、建委等行政主管部门对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。

**第十条** 房地产价格评估机构由被征收人协商选定。协商不成的，区房管局会同辖区镇街、居委会组织召集被征收人通过多数决定、随机选定等方式确定，随机选定应当由公证机关监督实施。多数决定和随机选定按《重庆市国有土地上房屋征收评估机构确定办法（暂行）》规定办理。

**第十一条** 房地产价格评估机构依据相关规定开展预评估工作，并为制订征收补偿方案提供预评估单价。

**第十二条** 区房管局拟定征收补偿方案并报区政府，区政府组织法制办、发改委、监察局、财政局、信访办、国土分局、相关镇街等对征收补偿方案进行论证，形成书面意见。

区政府将论证后的征收补偿方案在征收范围内予以公布，征求被征收人意见。征求意见期限不得少于30日。方案征求意见期满后，区政府将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。



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。

签约期限以征收范围内被征收人户数(按产权户计算)确定,被征收人户数在 200 户以下的,签约期限在 45 日内;被征收人户数在 200 户及以上的,签约期限在 60 日内。

**第十三条** 旧城区改建项目,过半数被征收人对征收补偿方案有异议的,区政府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方案。

区政府应当在听证会举行 15 日前公告听证会的时间、地点、出席听证会的人数、听证事项以及陈述人、旁听人报名办法等有关事项。

听证会的具体组织程序及相关要求参照《重庆市行政决策听证暂行办法》执行。

**第十四条** 区政府作出房屋征收决定前,组织有关部门按照《重庆市重大事项社会稳定风险评估办法(试行)》及有关规定进行社会稳定风险评估。

**第十五条** 区房管局应会同有关部门落实征收补偿费用,确保征收补偿费用足额到位、专户存储、专款使用。



区政府应编制计划，组织新建或购买房屋，确保征收产权调换房源的落实。

**第十六条** 征收房屋建筑面积在 1 万平方米（均含本数，下同）以上的，区政府作出征收决定前，区房管局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国土房管局备案。

**第十七条** 区政府应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。

**第十八条** 区政府在作出房屋征收决定后 5 个工作日内进行公告，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。

区房管局、辖区镇街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 征收补偿





**第十九条** 征收决定公告后，区房管局应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。

**第二十条** 房地产估价机构在分户初步评估结果公示期满并修正后，向区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。区房管局应及时向被征收人送达分户评估报告。

**第二十一条** 对评估确定的被征收房屋价值有异议的，自收到评估报告之日起 10 日内，可以向房地产估价机构申请复核评估。对复核结果有异议的，自收到复核结果之日起 10 日内，可以向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

**第二十二条** 在房屋征收公告和征收补偿方案确定的签约期限内，由区房管局或委托的征收实施单位与被征收人签订补偿协议。

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等事项。

区房管局应将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。





**第二十三条** 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）等权属证明一并交回。

**第二十四条** 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，由区房管局报请区政府依照《征收条例》规定作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定确定的搬迁期限不得少于 15 日。

补偿决定作出后，区房管局应当会同区信访办、辖区镇街、居委会做好宣传、解释和协调工作。

**第二十五条** 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，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，区房管局会同有关单位进一步协调仍未达成协议的，由区政府依法申请人民法院强制执行。

强制执行申请书应当附具补偿金额和专户存储帐号、产权调换房屋和周转用房的地点和面积等材料。



**第二十六条** 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，选择的产权调换房屋面积应与被征收人房屋补偿面积相当，并结清差价。

房屋征收费额标准按《重庆市主城区国有土地上房屋征收费额标准》执行（见附件1）。

最低面积保障、住房保障、公摊面积补足、停产停业损失补偿等按《重庆市巴南区国有土地上房屋征收与补偿标准》执行（见附件2）。

**第二十七条** 被征收居民迁出原地后的义务教育入学，征收之时可一次性选择6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1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。1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。



**第二十八条** 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，区房管局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。

**第二十九条** 区房管局应当依法建立房屋征收补偿档案。

#### 第四章 附则

**第三十条** 在《征收条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可的项目，其评估、补偿、安置、行政裁决等继续沿用原有的规定办理。

**第三十一条** 本办法若与今后国家及市相关部门出台的办法或意见不一致的，从其规定。

**第三十二条** 本办法自 2011 年 8 月 1 日起执行。

- 附：1.《重庆市主城区国有土地上房屋征收费额标准》  
2.《重庆市巴南区国有土地上房屋征收与补偿标准》



附件 1

## 重庆市主城区国有土地上房屋征收费额标准

序号	费额名称		费额标准	
1	搬迁费	住宅	1000 元/户·次。	
		非住宅	商业、办公、业务用房 30 元 / 平方米·次，生产用房 40 元 / 平方米·次。	
2	提前签约奖励费		住宅 40 元 / 户·日，非住宅 20 元 / 平方米·日。	
3	货币补偿补助费	住宅	30000 元/户。	选择货币补偿方式的，给予货币补偿补助费。
		非住宅	按被征收房屋价值的 5% 计算，不足 20000 元的，按 20000 元给予。	同一产权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，不能分别补助两次。
4	水电总表、天然气等设施的补偿		<p>1. 被征收人单独安装的水电总表，由其自行拆除，并由征收单位按有关部门现行收费标准一次性给予全额补偿。</p> <p>2. 实行房屋产权调换的，被征收人原有的天然气、闭路电视等设施，征收时不予补偿，由征收单位恢复安装，不另收费。</p> <p>3. 实行货币补偿的，原有的天然气、闭路电视等设施，征收时按有关部门规定的现行收费标准予以补偿。</p>	
5	临时安置费		选择产权调换的给予临时安置费，具体标准由各区制定。	

附件 2

## 重庆市巴南区国有土地上房屋征收补偿标准

为推进我区国有土地上房屋征收与补偿工作，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益，根据国务院《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办法》（暂行）、《重庆市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法》（暂行），结合我区实际，制定重庆市巴南区国有土地上房屋征收补偿标准。

### 一、住改非补偿

征收未经规划、国土等部门批准，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。

### 二、停产停业损失补偿

对因国有土地上房屋征收而造成的停产停业损失的，补偿对象符合条件的，应当给予适当的补偿。



被征收人选择货币补偿的，按房屋评估价值的 6% 一次性给予停产停业损失补偿费；被征收人选择产权调换的，每月按房屋评估价值的 5% 支付停产停业损失补偿费，停产停业期限按实际过渡期限计算。

在规定的过渡期限内，按征收的建筑面积提供了非住宅临时安置房的，不支付停产停业损失补偿费。

在公布征收范围前，使用被征收房屋从事生产制造的单位或个人，且能够提供生产制造的合法手续，停产停业损失的补偿标准可以适当提高，提高额度原则上不得超过补偿额的 50%。

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解决。

对企业特殊机器设备等搬迁费，按《重庆市主城区国有土地上房屋征收费用标准》规定的搬迁费标准达不成协议的，由评估机构通过评估确定。

### 三、最低住房建筑面积保障

征收范围内的个人住宅，家庭实际居住（以户口簿为准，家庭成员之间具有法定的赡养、扶养或者抚养关系）且在他处无住宅的，经本人向辖区居委会提出申请，报镇街进行审核并公示 3 日无异议的，以产权户为单位，按《重庆市国有土地上房屋征收





与补偿办法（暂行）》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。

#### 四、住房保障

按照公租房、廉租房管理规定，对经审核认定符合住房保障条件的，住房保障管理机构应及时进行登记，并纳入保障计划，优先安排保障性住房，被征收家庭分配的秩序按照被征收人签订补偿协议的顺序实施。

#### 五、公摊面积补足

被征收住宅建筑面积公摊系数低于或等于15%的，按15%的公摊系数计算补足住宅建筑面积，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。

#### 六、空置地补偿

征收范围内建筑容积率低于1的，按土地房屋权属登记面积计算，其同一规划范围内总用地面积大于总建筑面积的部分由同一评估机构按土地原用途评估确定补偿价格；建筑容积率高于1的，土地不单独另行补偿。

#### 七、直管公房补偿安置



征收国有直管公房原则上实行产权调换，对确无条件实行产权调换安置的，实行货币补偿安置。直管公有住房实行货币补偿安置的，货币补偿费按产权人与承租人 3:7 的比例分配。

直管公房住宅承租人在规定的期限内与产权人达成协议并搬迁的，每户给予 1.5 万元一次性特别奖励费。

### 八、单位自管公房补偿安置

征收范围内机关事业单位、国有企业、集体企业的自管公房，条件成熟的，可按有关规定将产权出售给职工，由职工作为被征收人享受征收补偿政策，不再对原产权人进行补偿。对于不能出售给职工的，自管公房产权人作为被征收人享受征收补偿政策。

### 九、装饰装修及附属物补偿

对被征收人有证面积及认定为合法建筑的房屋，其装饰装修按 200 元/平方米进行协商补偿；协商不成的，由同一评估机构进行评估，按照评估价格进行补偿。

附属物由同一评估机构进行评估，按照评估价格进行补偿。

### 十、未经登记建筑补偿

对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑的，应当给予补偿。合法建筑按有证进行补偿；未超过批准期限的临时建筑，按砖混 500 元/平方米、其它结构 400 元/平方米进行货币补偿，不实行产权调换。



对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

#### 十一、安置房公摊面积费用

实行产权调换安置的，安置住房公摊系数在 15% 以内的按实计算；安置住房公摊系数超过 15% 的，其超过部分的公摊面积由政府承担购房费用。

#### 十二、临时安置费

对住宅选择产权调换延缓安置的给予临时安置费。对过渡期限延长的，自延长的当月起按原标准的 100% 加付计发临时安置费。

#### 十三、大修基金缴纳

选择产权调换安置的，安置房首期大修基金即物业专项维修资金由政府缴纳，其缴纳标准按有关规定执行。

#### 十四、有关奖励费

一次性特别奖：选择产权调换的，在签约期限内以产权户为单位，每户给予 8000 元的一次性特别奖；

搬迁激励奖：为鼓励被征收人积极搬迁，设置搬迁激励奖 4000 元，具体按签约期限时段进行划分。

#### 十五、困难群体的救济救助

对在征收范围内的困难群体，民政、镇街等相关部门应给予一定的救济救助。

十六、本标准如与国家或市政府今后出台的相关补偿规定不一致时，区政府有权作相应调整。

十七、本标准自 2011 年 8 月 1 日起执行。