



# 重庆市铜梁区人民政府办公室 关于印发铜梁区国有土地上房屋征收与 补偿办法（暂行）的通知

铜府办发〔2015〕17号

各镇人民政府、街道办事处，区政府有关部门，有关单位：

《铜梁区国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》已经区政府第67次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

重庆市铜梁区人民政府办公室

2015年5月22日



# 铜梁区国有土地上房屋征收与补偿办法 (暂行)

## 总则

**第一条** 为规范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《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）等有关办法的通知》（渝办发〔2011〕123 号，以下简称《办法》）等有关规定，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产权人（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** 区国土房管局是区政府确定的房屋征收部门，负责组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。



区土地房屋征收管理办公室（以下简称“区征收办”）是我区国有土地上房屋征收与补偿的实施单位，受区国土房管局委托，承担房屋征收与补偿的具体事务性工作。

各镇人民政府、街道办事处、园区管委会（指挥部）配合区国土房管局做好各自辖区内国有土地上房屋征收补偿的具体工作。

区国土房管局对区征收办在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为进行监督，并对其行为后果承担法律责任。

## 第二章 征收决定

**第五条** 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）国防和外交需要；
- （二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设需要；
- （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需要；



(四)由政府组织实施的保障性安居工程建设需要;

(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需要;

(六)法律、行政法规规定的其他公共利益需要。

**第六条** 各镇人民政府、街道办事处、园区管委会(指挥部)因公共利益确需征收房屋的,应向区国土房管局报送房屋征收计划,区国土房管局收集整理后上报区人民政府,区人民政府根据我区实际编制房屋征收年度计划,报送市国土房管局,待市人民政府审批后,由市国土房管局下达年度计划。

**第七条** 各有关职能部门应当对房屋征收项目的合法合规性进行认真审查,具体分工如下:

区发改委应当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、是否纳入国民经济和社会发展年度计划,并提供符合国民经济和社会发展规划和年度计划的相关佐证资料。

区国土房管局应当审查房屋征收地块是否符合土地利用总体规划,并提供符合土地利用总体规划的相关佐证资料。

区规划局应当审查房屋征收项目范围,审查房屋征收建设项目是否符合城乡规划,并提供房屋征收项目符合城乡规划、建设项目规划红线图等相关佐证资料。



各有关部门应当严格审查房屋征收项目的相关专项规划，并提供房屋征收项目符合专项规划的相关佐证资料。

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

**第八条** 区国土房管局应当按《征收条例》第八条、第九条的规定对申请人提出的申请及相关资料进行项目预审。

**第九条** 区国土房管局应当会同区发改委、城乡建委、规划局等相关部门对项目进行会审，形成会审意见报送区人民政府确定征收项目。

**第十条** 各有关部门、单位应当按照区政府明确的职责分工，认真做好房屋征收与补偿的保障配合工作，具体职责分工如下：区财政局负责组织房屋征收补偿资金，及时足额划转至房屋征收资金专户；区国土房管局、信访办、各镇人民政府、街道办事处等负责依法做好房屋征收补偿的宣传、解释和稳定工作；区工商、税务、司法等有关部门配合做好房屋征收相关工作。

**第十一条** 房屋征收项目确定后，区国土房管局应当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；暂停期限最长不超过1年。区土地、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。

**第十二条** 区征收办组织辖区镇人民政府(街道办事处)、社区等工作人员,对征收范围内的房屋进行调查登记,被征收人应予以配合。

区国土房管局应当在房屋征收范围内向被征收人公布调查结果。

区人民政府在作出征收决定前应当组织区规划、国土、建设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,并公布认定结果。

**第十三条** 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,区国土房管局应当在每年市国土房管局推荐的房地产价格评估机构(以下简称“评估机构”)中选择2家以上评估机构参与竞选。

区国土房管局在房屋征收范围内向被征收人公布参加该片区评估机构名单、基本情况和评估行为规范等,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



形式报送区国土房管局，协商一致（被征收人超过 2/3 及以上同意）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在被征收范围内告知被征收人，并在公证机关监督下组织投票选择评估机构，参与投票选择的被征收人数量应超过被征收人总数的 50%，投票得票数最高、且超过参与投票被征收人数量 50% 的房地产评估机构确定为该项目的评估机构；投票选择方式未能确定评估机构的，则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，区国土房管局应当书面告知被确定的评估机构，并与其签订书面房屋征收评估委托合同。评估机构不得转让或者变相转让受托的房屋征收评估业务。

同一征收范围内的房屋征收评估工作，原则上由 1 家评估机构承担。房屋征收范围较大的，可以由 2 家或 2 家以上评估机构共同承担，但各评估机构应当就评估对象、评估时点、价值内涵、评估依据、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取等进行沟通协商，执行统一标准。

被委托的评估机构依据相关规定开展房屋预评估工作，并为制定征收补偿方案提供预评估单价。



**第十四条** 区国土房管局应当根据房屋预评估单价拟定房屋征收补偿方案，报送区人民政府审定。

**第十五条** 区人民政府应当组织区发展改革、国土、规划、法制、信访、监察、财政等有关部门和辖区街道办事处论证后公布房屋征收补偿方案，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，区人民政府应当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征收补偿方案。

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。

**第十六条** 区人民政府在作出房屋征收决定前，应当按照《重庆市重大事项社会稳定风险评估办法（试行）》等有关规定，进行社会稳定风险评估。

**第十七条** 区国土房管局应当会同有关部门落实征收补偿费用，设立房屋征收资金专户，确保征收补偿费用足额到位、专户存储、专款使用。

区国土房管局应当及时编制征收产权房源调换计划，并组织新建或购买房屋，确保征收产权调换房源的落实。



**第十八条** 项目征收决定由区人民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情况作出。

被征收人户数在 100 户以上或被征收房屋建筑面积在 1 万平方米以上的，应当经区人民政府常务会议讨论决定。

**第十九条** 区人民政府应当在作出房屋征收决定后 5 个工作日内在征收范围内进行公告。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。

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

**第二十条** 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解释说明。存在错误的，注册房地产估价师应当现场记录，并报送评估机构进行修正。

**第二十一条** 评估机构在分户初步评估结果公示期满并修改后，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。区国土房管局应当及时向被征收人送达分户评估报告。



**第二十二条** 对评估确定的被征收房屋价值有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向评估机构申请复核评估。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。被征收人对补偿仍有异议的，按照《征收条例》第二十六条规定处理。

**第二十三条** 区国土房管局应当及时与被征收人签订房屋征收补偿协议，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、过渡方式等事项。

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，由区国土房管局依法及时办理注销登记工作。

区国土房管局应当依法建立房屋征收补偿档案。

**第二十四条** 区国土房管局应当将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

**第二十五条** 区国土房管局在实施房屋征收过程中，应主动接受区监察局、审计局的监督和审计，并按照审计部门的要求公布审计结果。

**第二十六条** 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，由区国土房管局



报请区人民政府按照《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。

**第二十七条** 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，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

**第二十八条** 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，被征收住宅建筑面积公摊系数高于 15% 的，按实际面积计算房屋补偿。

用于产权调换的住宅建筑面积公摊系数超过 15% 的，其超过部分所对应的公摊面积由征收人承担购房费用；公摊系数在 15% 以内，所对应的公摊面积由被征收人承担购房费用。

**第二十九条** 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，按本办法第二十八条规定实施补足后，家庭人口在 2 人及以下，被征收住宅建筑面积不足 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，住宅建筑面积不足 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。



**第三十条** 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。

**第三十一条** 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，区国土房管局可以根据住宅房屋被征收人安置情况统筹考虑。

**第三十二条** 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，参照《重庆市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法（暂行）》给予停产停业损失补偿。

## 第四章 附则



**第三十三条** 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，区国土房管局继续履行职责，按照原有规定执行城市房屋拆迁行政裁决等程序，但区人民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。

**第三十四条** 本办法具体适用中的问题，由铜梁区国土房管局负责解释。

**第三十五条** 本办法自公布之日起施行。《铜梁县人民政府办公室关于印发铜梁县国有土地上房屋征收与补偿程序（暂行）和铜梁县国有土地上房屋征收费额标准（暂行）通知》（铜府办发〔2011〕44号）同时废止。

附件：铜梁区国有土地上房屋征收补偿费额标准



附件

铜梁区国有土地上房屋征收费额标准

序号	费 额 名 称	费 额 标 准		备注
1	搬迁费	住 宅	1000 元/户 · 次	现房安置或货币安置计发一次；临时过渡计发两次。
		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，商业 20 元 / 平方米 · 日，其它非住 宅 10 元/平方米 · 日		在规定期限内提前签订补偿协议的，按实际提前时间给付提前签约奖励费。



## 重庆市铜梁区人民政府行政规范性文件

		宅	3万元/户	选择货币补偿方式的，给予货币补偿补助费。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，不分别补助两次。
3	货币补偿补助费	住宅	按被征收房屋价值的5%计算，不足2万元的，按2万元给予补助	



4	临时安置补助费		<p>1.征收住宅房屋且被征收人选择产权调换并自行临时过渡的，给予临时安置补助费。</p> <p>2.房屋征收部门提供了原房建筑面积在90平方米以下的，800元/户·月；90至120平方米以下的（含90平方米），900元/户·月；120平方米以上的（含120平方米），1000元/户·月</p> <p>3.因房屋征收部门责任使被征收人过渡期延长的，从逾期之日起，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，从逾期之日起，按原标准的百分之五十加付临时安置补助费。</p>
---	---------	--	---



5	设施补偿费	<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>水、电、天然气、闭路、电气、闭路、电话、网络等设施按房屋征收公告之日相关部</p> <p>话、网络等附属设施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。</p> <p>3.实行房屋产权调换的，原有的附属设施不予补偿，由征收单位恢复安装到产权调换房屋，不另收费，但新增加安装的设施设备须按被征收房屋征收公告之日相关部门的收</p>
---	-------	---



## 重庆市铜梁区人民政府行政规范性文件

				费标准缴费。	
6	停 产停业 损失补 偿费	停 土地上房屋征收停产 停业损失补偿办法(暂 行)》规定执行。			
7	装 饰装 修 补偿费	易 装 修	300 元/平方 米	房 屋 地面找平， 墙壁完好 平整，能用	如协商不成，可委 托评估公司评估



## 重庆市铜梁区人民政府行政规范性文件

			于生产、生 活的房屋
装 修	40 0 元/平 方米	房屋 地面贴地 砖，墙面、 顶棚找平 且用普通 涂料刷白 等	
装 修	600 元/平方 米	房屋 地面、墙面 采用高档 材质地砖 和涂料，安 装暗线，屋 顶进行了 吊顶和造 型等	



8	货 币 补 偿 特 别 奖 励	选择货币补偿的，住宅按被征收房屋价值的 20%、商业按被征收房屋价值的 5% 给予奖励。	
9	产 权 调 换 特 别 奖 励	选择产权调换的，住宅按被征收房屋建筑面给予 500 元/平方米的奖励。	
10	阶 段 签 约 奖 励	按补偿方案中明确的签约期限分三个阶段，分别给予 3 万元/户、1.5 万元/户、0.5 万元/户的奖励。	



11	片 区 整 体 签 约 奖 励	补偿方案中征收范围分片区的，各片区内被征收人在规定签约期限内全部签约并按约定时间腾空交付被征收房屋的给予3万元/户的奖励；补偿方案中征收范围未分片区的，征收范围内全部被征收人在规定签约期限内全部签约并按约定时间腾空交付被征收房屋的给予3万元/户的奖励。	
----	--------------------------	--	--