



重庆市黔江区人民政府办公室 关于印发《黔江区国有土地上房屋征收与 补偿实施细则（试行）》的通知

黔江府办发〔2012〕18号

各街道办事处，各镇、乡人民政府，区政府各部门，各区属国有重点企业：

《黔江区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（试行）》已经区政府2011年第20次常务会审议，现印发给你们，请遵照执行。

重庆市黔江区人民政府办公室

2012年1月13日

（此件公开发布）

黔江区国有土地上房屋征收与补偿 实施细则（试行）

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，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》以及《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》规定，结合我区实际，制定本实施细则。

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 房屋征收与补偿必须符合城市规划，有利于城市建设，坚持结果公开、依法补偿、公平合理、妥善安置的原则。

第四条 区人民政府是本行政区域国有土地上房屋征收与补偿工作的主体（以下称征收人）。

区国土房管局为我区国有土地上房屋征收部门，组织本区行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。区土地房屋征收办公室具体实施国有土地上房屋征收与补偿工作。

区发改委、区财政局、区城乡建委、区监察局、区税务局、



区公安局、区市政园林局、区审计局、区司法局、区规划局、区工商分局等有关部门和各街道办事处、镇乡人民政府，按照职责分工，积极协助区国土房管局做好国有土地上房屋征收与补偿的有关工作。

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，由区人民政府作出国有土地上房屋征收决定：

（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。



第六条 依照本细则第五条的规定，确需征收国有土地上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。

第七条 区国土房管局会同区发改委、区城乡建委、区规划局等行政主管部门提出国有土地上房屋征收项目，报区人民政府审查确定。

国有土地上房屋征收范围确定后，不得在征收范围内采取新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当行为增加补偿费用，违反规定的，不予补偿。

国有土地上房屋征收项目和征收范围确定后，区国土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。土地、房屋、规划、市政、工商、户籍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（经鉴定的危房需排危的先行过渡安置）；

（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。



第八条 区土地房屋征收办公室应当对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。调查结果应当在国有土地上房屋征收范围内向被征收人公布。

征收人在作出国有土地上房屋征收决定前组织城乡规划、土地、房屋、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。

第九条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定。协商不成的，区土地房屋征收办公室会同所在地街道办事处、镇人民政府、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办法按照《重庆市国有土地上房屋征收评估机构确定办法（暂行）》执行。

第十条 房地产价格评估机构依据相关规定开展预评估工作，并为制定征收补偿方案提供预评估单价。

第十一条 区国土房管局拟订征收补偿方案，报征收人；征收人组织论证后公布，征求公众意见的方式主要是在征收范围内张贴公告，征求意见期限不得少于 30 日。

因旧城区改建需征收国有土地上房屋的，过半数被征收人认为征收补偿方案不符合本细则规定的，征收人组织被征收人和公



众代表参加听证会，并根据听证会情况修订征收补偿方案。

征收补偿方案包括征收范围、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。

第十二条 征收人作出国有土地上房屋征收决定前，项目所在地街道办事处、镇人民政府负责按照《重庆市黔江区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。

第十三条 征收人作出国有土地上房屋征收决定前，征收补偿费用足额到位、专户存储、专款使用。

征收人编制计划，对有条件实施统一安置的项目由区人民政府提前统一修建安置房，或购买房屋，确保征收产权调换房源的落实。

第十四条 征收人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，由区人民政府常务会议讨论决定。

第十五条 征收人在作出国有土地上房屋征收决定后 5 个工作日内公告。公告中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

第十六条 国有土地上房屋征收决定公告后，区土地房屋征收办公室应当将分户的初步评估结果向被征收人公示7日，并安排负责国有土地上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。

第十七条 房地产估价机构在分户初步评估结果公示期满并修正后，应当向区土地房屋征收办公室提交被征收范围内的整体评估报告和分户评估报告。区土地房屋征收办公室应当及时向被征收人送达分户评估报告。

第十八条 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，可以向重庆市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第十九条 在房屋征收公告和征收补偿方案确定的签约期限内，由区土地房屋征收办公室与被征收人签订补偿协议。

征收补偿安置可以采用货币补偿方式，也可以采用房屋产权调换方式。除法律、法规规定的情形外，被征收人可以自行选择。



房屋产权调换还房面积（以房地产权证记载的建筑面积为准），按 1:1 的标准执行。不能就近产权调换的，按征收地段与还房地段的商品房市场评估价实行差额互补。

还房面积低于或高于合同约定面积的，按同地段商品房市场评估价实行差额互补。

被征收人签订补偿协议后被征收房屋残值归征收人所有。

补偿协议内容包括：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。停产停业损失补偿执行《重庆市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法（暂行）》。

第二十条 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，区土地房屋征收办公室可以根据住宅房屋被征收人安置情况统筹考虑。

鼓励工业用房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。

本《细则》所称非住宅是指暂停办理有关手续通知书下达之日前，房屋所有权人持有的国有土地使用权证和房屋所有权证均有非住宅用途记载内容的房屋。

第二十一条 征收下列房屋不予进行产权调换，给予货币补偿：



- (一) 征收非公益事业的房屋的附属物及附属设施。
- (二) 征收未超过批准使用期限的临时建筑。
- (三) 工业用房。

第二十二条 签订房屋征收补偿协议后，被征收人应当于15日内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给区土地房屋征收办公室报房地产权籍登记机关办理注销登记手续。

签订的补偿协议生效后，被征收人逾期不交回被征收房屋房地产权证的，征收人对其房产信息在房屋征收范围内予以公告，公告期满仍不交回的，由区土地房屋征收办公室报房地产权籍登记机关按照相关程序注销被征收房屋的房地产权证。

第二十三条 区土地房屋征收办公室与被征收人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征收人按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

补偿决定作出后，区土地房屋征收办公室应当会同信访部门、被征收房屋所在地街道办事处、镇人民政府、居委会做好宣传、解释和协调工作。

第二十四条 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。在补偿决定规定的期限内既



不申请行政复议，也不依法提起行政诉讼且又拒不搬迁的，征收人依法申请人民法院强制执行。

第二十五条 以房地产权证记载为准，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。

采用房屋产权调换方式的，还房公摊系数超过补偿标准的，对超出部分进行补偿。

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，按本细则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。

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，凭迁出地街



街道办事处、镇乡人民政府出具的证明材料，由迁入地街道办事处、镇乡人民政府审查核定发放最低生活保障金。1年后，按规定向迁入地街道办事处、镇乡人民政府提出申请。

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。

第二十八条 征收未经规划、土地、房屋等部门批准，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、房屋坐落与工商、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，未达到税收起征点，经税务部门提供2年以上纳税证明的，按规定给予停产停业损失补偿。

第二十九条 补助奖励标准（见附件）。

第四章 房屋征收与补偿相关部门工作职责

第三十条 在国有土地上房屋征收与补偿工作中，区国土房管局履行以下职责：

（一）做好国有土地上房屋征收与补偿的政策宣传解释工作，核发暂停办理有关手续通知书；代征收人起草国有土地上房屋征收决定、公告和补偿决定等。



(二)指导区土地房屋征收办公室组织被征收人选择房屋价格评估的机构；监督评估机构的评估行为。

(三)对国有土地上房屋征收实施具体工作的区土地房屋征收办公室行为负责监督。

(四)协调处理国有土地上房屋征收与补偿工作中的历史遗留问题。

(五)负责国有土地上房屋征收与补偿工作中引起的行政复议、行政诉讼所需资料的提供。

(六)对土地合法性的认定。

(七)对征收项目是否符合土地利用总体规划进行认定。

(八)负责制定国有土地上房屋征收与补偿工作程序。

(九)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。

第三十一条 区土地房屋征收办公室在国有土地上房屋征收与补偿工作中履行以下职责：

(一)负责对拟征收区域进行现场摸底调查(包括权属、区位、结构、用途、建筑面积、构附属物等)，同时对调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布；负责拟定房屋征收与补偿安置方案、预算征收经费和奖励办法，与被征收人协商谈判补偿安置，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或周转用房、停产停业损失、搬迁期



限、过渡方式和过渡期限等事项，签订补偿安置协议，并将被征收分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布；负责分析研究被征收对象的意见，并提出完善征收补偿安置方案的建议

（二）负责组织国有土地上房屋被征收人对房地产价格评估机构的选定。

（三）负责国有土地上房屋征收补偿安置、依法申请强制执行等所需的相关资料准备；具体处理国有土地上房屋征收后的遗留问题及信访稳定工作；并履行与被征收人的法律主体责任。

（四）负责国有土地上房屋征收与补偿所需资金的使用和管理，做到专户储存，专款专用。

（五）负责国有土地上房屋征收工作的日常事务；收集整理国有土地上房屋征收档案并按规定按时移交相关部门管理；负责国有土地上房屋征收政策的宣传、解释和咨询。

（六）负责组织拆除被征收范围内的房屋；负责国有土地上房屋征收方案和补偿安置方案的实施，发现问题及时提出解决办法和建议；协助国有土地上房屋行政主管部门妥善处理与用地单位、被征收房屋之间发生的问题。

（七）负责国有土地上房屋行政主管部门交办的其他工作。

第三十二条 相关部门在国有土地上房屋征收与补偿工作中履行以下职责：



(一) 区发改委将保障性安居工程建设，旧城区改建纳入区国民经济和社会发展年度计划；对项目立项、批复；负责对征收项目是否符合国民经济和社会发展规划以及国民经济和社会发展年度计划进行认定。

(二) 区城乡建委负责对征收范围内正在施工的行为进行调查、认定和处理。

(三) 区规划局负责按土地利用总体规划、城乡规划和专项规划以及城市建设的需要指导编制修建性详细规划方案并划定红线图；负责在拟征收房屋范围制止抢建、搭建临时建筑以及违法建筑的查处；负责对征收区域内无证房屋合法性及用途进行认定；对征收项目是否符合城乡规划进行认定。

(四) 区工商分局配合相关部门对拟征收国有土地上房屋范围内的经营性活动及场所进行认定。

(五) 区国税局、区地税局负责核实办理税务登记和纳税情况，并计算房屋被征收前效益的核定基数。

(六) 区司法局负责国有土地上房屋征收与补偿工作的法律法规宣传。

(七) 区政府法制办负责对全区国有土地上房屋征收与补偿工作中征收决定的合法性进行审查。

(八) 区审计局负责加强对征收补偿费用管理和使用情况的监督，并公布审计结果。



(九)区监察局负责对国有土地上房屋征收与补偿工作进行监督，并对滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、贪污、受贿、私分、截留、拖欠征收补偿费用、挪用公款的行为按有关规定进行处理。

(十)区公安局负责对被征收区域内的户籍进行分户冻结和暂住人口的管理；对阻碍国有土地上房屋征收工作人员执行公务，侮辱、殴打房屋征收工作人员的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》有关规定进行处罚；涉嫌犯罪的，由区公安局立案侦查。

(十一)区教委负责落实被征收家庭学生的义务教育入学。

(十二)区民政局负责对符合城市居民最低生活保障范围的被征收居民进行审查核定和发放最低生活保障金。

(十三)区人力社保局负责落实被征收居民劳动就业培训、城乡居民合作医疗保险、社会保障等公共服务方面待遇。

第三十三条 被征收国有土地上房屋所在地街道办事处、镇人民政府的职责：

(一)牵头做好本辖区国有土地上房屋征收与补偿的相关工作；

(二)宣传房屋征收的目的意义，动员群众支持房屋征收，按时或提前搬迁。

(三)负责被征收项目片区社会稳定风险评估。

(四)牵头做好社会稳定工作。



第三十四条 区财政按国有土地上房屋征收补偿资金总额5.8%的比例安排工作经费，专项用于国有土地上房屋征收与补偿工作所需费用。其中2.8%用于征收实施单位的运行经费，3%作为各项目的工作经费。工作经费列入项目征收成本。

第三十五条 参与国有土地上房屋征收与补偿的工作人员和有关部门必须认真履行职责，严格进行目标考核，并对工作业绩突出的相关部门和个人给予奖励和表彰。

第五章 附 则

第三十六条 按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十五条规定，在该《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《城市房屋拆迁管理条例》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。

已依法取得城市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。

第三十七条 本实施细则由区国土房管局负责解释。

第三十八条 本实施细则自2012年1月1日起施行。

附件：黔江区国有土地上房屋征收费额标准



附件：

黔江区国有土地上房屋征收收费额标准

序号	费额名称		费 额 标 准
1	搬迁费	住宅	1500 元/户·次。（以产权户为计算单位。下同）
		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	提前签约搬迁奖励费		提前签约奖：在规定时间内签约的，住宅 40 元 / 户·日；非住宅 20 元 / 平方米·日。提前搬迁奖：鼓励被征收人在公告规定时间内提前搬迁。住宅提前搬迁的，按建筑面积的 20% 给予奖励，从规定搬迁起始时间计算，按照逐日递减比例标准递减，直至减完；非住宅提前搬迁的，按市场评估价的 5% 给予货币奖励，从规定搬迁起始时间计算，按照逐日递减比例标准递减，直至减完。
3	货币补偿补助费	住宅	300 元/平方米；不足 3 万元的按 3 万元计算。
		非住宅	按被征收房屋评估价值的 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		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。 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。 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。
5	临时安置费		选择产权调换的给予临时安置。有安置房的优先安置在安置房内，不发放临时安置费；无安置房的发放临时安置费，临时安置费标准按被征收房屋建筑面积 12 元/平方米·月的标准计算，从腾退房屋之日起到被征收人接房后六个月止。对单户临时安置费每月不足 1000 元的按每月 1000 元给予。