

# 重庆市江北区人民政府 关于印发重庆市江北区国有土地上房屋征收与 补偿实施细则（试行）的通知

江北府发〔2012〕3号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

《重庆市江北区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（试行）》已经2012年1月13日区政府第111次常务会议研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

重庆市江北区人民政府办公室

2012年2月1日



# 重庆市江北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《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）（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）》（渝办发〔2011〕123 号）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，我区行政辖区范围内征收国有土地上单位、个人的房屋，在征收范围内开展的征收和补偿活动适用本实施细则。

**第三条** 房屋征收与补偿应当遵循规划先行、决策民主、程序正当、结果公开、先补偿后搬迁的原则。

**第四条** 区人民政府负责本辖区的房屋征收与补偿工作。



区房屋管理局为房屋征收部门，负责具体组织实施本行政辖区国有土地上房屋征收与补偿工作，并负责处理城市房屋拆迁遗留问题。

区房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位具体承担房屋征收与补偿工作。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

区发展改革、财政、规划、建设、国土、公安、工商、交通、文化、教育、民政、市政管理等有关部门应当按照各自职责分工，互相配合，保障房屋征收与补偿工作的顺利进行。

**第五条** 区人民政府应在当年编制次年度的房屋征收计划，并提出用于安置的产权调换房屋新建或购买计划。

## 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,由项目业主单位向区房屋征收部门提出申请,并提交项目规划范围以及符合相关规划和计划的证明文件。

**第九条** 区房屋征收部门在受理申请后,会同区发改委、区国土分局、区规划分局等行政主管部门根据职责分工,对项目是否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、



## 重庆市江北区人民政府行政规范性文件

---

专项规划、国民经济和社会发展年度计划进行会审，签署会审意见。并以请示附会审意见的形式报区人民政府确定征收项目。

**第十条** 房屋征收项目确定后，区房屋征收部门应向土地、规划、市政、工商、土地房屋权属登记机构、辖区街道等有关部门发出暂停办理相关手续的书面通知，并在征收范围内公布。各部门应按职责在征收范围内做好以下工作：

（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签约期限内自行拆除或迁出。

暂停期限最长不得超过1年。

**第十一条** 区房屋征收部门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。

**第十二条** 区人民政府作出房屋征收决定前应当组织规划、土地、房屋、建设等行政部门依法对征收范围内未经登记的建筑，以及房地产权证登记事项不明确或者与现状登记不符的建筑进行调查、认定和处理。



**第十三条** 房地产价格评估机构由被征收人协商选定。具体办法依照《重庆市国有土地上房屋征收评估机构确定办法（暂行）》执行。

房地产评估机构名录，由房地产行政主管部门定期推荐公布。

**第十四条** 区房屋征收部门拟定征收补偿方案报区人民政府。

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、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。

签约时间以征收项目内被征收人户数（产权户）确定，被征收人在 200 户（含本数）以下的，签约时间不少于 45 日；被征收人在 200 户（不含本数）及以上的，签约时间不少于 60 日。

**第十五条** 区人民政府需组织相关部门对征收补偿方案进行论证，形成书面意见。并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，区人民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。

**第十六条** 旧城区改建项目，区人民政府应组织由被征收人



和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改方案。

区人民政府应当在听证会举行 7 日前公告听证会的时间、地点、出席听证会的人数、听证事项等有关内容。

**第十七条** 征收决定作出前，由区房屋征收部门组织信访、公安及辖区街镇等单位按照《江北区重大事项社会稳定风险评估实施细则（试行）》的有关规定实施社会稳定风险评估，形成评估报告。

**第十八条** 作出房屋征收决定前，区房屋征收部门应会同相关单位落实征收补偿资金和产权调换房屋，确保安置资金足额到位、专户存储、专款专用，安置房源充足。

**第十九条** 被征收房屋建筑面积在 1 万平方米（含本数）以上的，区人民政府作出征收决定前，区房屋征收部门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。

**第二十条** 被征收人户数在 100 户（含本数）以上或者被征收房屋建筑面积在 1 万平方米（含本数）以上的，应当经区人民政府常务会议讨论决定后再作出征收决定。

**第二十一条** 区人民政府作出房屋征收决定后，应当在 5 个工作日内在征收范围内进行公告。公告应当载明以下内容：



- (一) 征收的目的和依据；
- (二) 征收的地点和范围；
- (三) 房屋征收补偿方案；
- (四) 房屋征收实施单位名称；
- (五) 达不成协议或者被征收房屋所有权人不明确的处理办法；
- (六) 行政复议、行政诉讼权利；
- (七) 索取房屋征收相关资料以及咨询地点；
- (八) 其他应当公告的事项。

区房屋征收部门、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

**第二十二条** 房屋征收补偿以房地产权证登记事项为准。

**第二十三条** 在房屋征收公告和征收补偿方案确定的签约时间内，区房屋征收部门应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。

房屋征收费额标准按《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）执行

**第二十四条** 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

原则上一个产权户只能选择一套产权调换房屋。当被征收房屋面积大于提供的最大产权调换房屋面积时，被征收人可选择两套产权调换房屋。

选择房屋产权调换的，区房屋征收部门应当与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

**第二十五条** 被征收人选择产权调换安置的，与原被征收房屋等面积部分（含保障面积）安置房的首次物业专项维修资金由征收人承担。

非住宅房屋被征收人可以书面申请以住宅房屋作为产权调换房屋，区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。

**第二十六条** 我区房屋征收补偿实行鼓励货币安置、奖励提前搬迁制度，具体奖励标准为：



(一) 选择货币安置特别奖励费：被征收人以产权户（或公有住房承租户）为单位，在规定的签约时间内住宅房屋选择货币安置并签约的，被征收房屋增加 5 平方米予以奖励（价格按被征收房屋评估补偿价计算）。奖励面积不计入第三十三条、第三十四条计算。

(二) 提前搬迁特别奖：征收个人房屋，被征收人在签约时间内提前搬迁的，以搬迁之日为时点，给予分段提前搬迁特别奖励。

签约时间为 45 天的，提前 30-45 天搬迁，奖励 10000 元/户；提前 15-29 天搬迁，奖励 5000 元/户；提前 1-14 天搬迁，奖励 3000 元/户。

签约时间为 60 天的，提前 40-60 天搬迁，奖励 10000 元/户；提前 20-39 天搬迁，奖励 5000 元/户；提前 1-19 天搬迁，奖励 3000 元/户。

**第二十七条** 征收范围内认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，且在征收决定作出前在此建筑居住十年以上的居民，经调查核实在它处无住房并主动搬迁的，可申请以安置房价格认购一套安置房。家庭人口 3 人及以下，认购房屋建筑面积不得超过 65 m<sup>2</sup>，家庭人口 4 人及以上认购建筑面积不得超过 85 m<sup>2</sup>；无



力认购的，可按程序申请保障性住房。

**第二十八条** 征收国有直管公房，实行产权调换安置，产权调换的房屋由原房屋承租人优先承租，并重新订立房屋租赁合同。

住宅承租人同意解除租赁关系的，按照被征收房屋货币补偿金额的 70% 给予房屋承租人弃租补偿，征收奖励、搬迁奖励另行计算，不再提供直管公房进行安置。非住宅房按照被征收房屋货币补偿金额的 30% 给予房屋承租人弃租补偿，征收奖励、搬迁时限奖励另行计算。

**第二十九条** 征收机关事业单位、国有企业、集体企业的自管公房，符合条件的，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，区房屋征收部门不再对原房屋所有权人进行补偿。不能出售的，区房屋征收部门应对自管公房房屋所有权人进行补偿。

**第三十条** 选择期房作为安置房源的，产权调换房屋交付前，被征收人自行安排住处的，区房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费。临时安置费由评估机构根据被征收地段的房屋租金评估确定。

被征收人或者房屋承租人使用房屋征收部门提供的周转用



房，区房屋征收部门不支付临时安置费。

**第三十一条** 由于征收人的责任致使过渡期限延长的，住宅房屋延长六个月内(含六个月)，自延长当月起，临时安置费增加50%。超过六个月，自延长当月起，临时安置费增加100%；非住宅房屋按原标准每月递增5%。

因被征收人个人非正当理由拒绝接房的，自通知接房次月起，停止发放临时安置费。

**第三十二条** 选择房屋产权调换的，被征收人原有的水电表、天然气、闭路电视等设施，征收时不予补偿，由征收人恢复安装，不另收费。选择货币补偿的，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。

**第三十三条** 被征收住房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。

实行房屋产权调换的，安置住房公摊系数超过15%的，其超过部分所对应的公摊面积由征收人承担费用。

**第三十四条** 征收范围内的个人住宅，以产权户为单位，家庭实际居住且在他处无住宅的，经申请并审查公示，家庭人口在2人及以下，按第三十三条第一款计算的住房建筑面积不足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，按第三十三条第一款计算的住房建筑面积不足 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。

**第三十五条** 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，停产停业损失补偿以被征收房屋实际经营的合法面积计算。

**第三十六条** 对在征收补偿方案确定的签约时间内未达成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由区房屋征收部门报请区人民政府依照《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。

补偿决定应包括补偿方式、被征收房屋补偿金额、用于产权调换房屋的地点、面积和房地产评估价格、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项。

补偿决定规定的搬迁期限不得少于 15 日。

**第三十七条** 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，在补偿决定规定的搬迁期限内又不搬迁的，且区房屋征收部门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。

**第三十八条** 区房屋征收部门应将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布，原则上签一户公布一户。

**第三十九条** 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。

区房屋征收部门应在该项目房屋征收补偿完毕后，及时向区土地房屋权属登记机构申请被征收房屋的土地房屋权属证书注销登记工作。

**第四十条** 区房屋征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案。

#### 第四章 附 则

**第四十一条** 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。

**第四十二条** 本办法自公布之日起执行。

