



重庆市江北区人民政府 关于印发重庆市江北区集体土地征收补偿 安置实施办法的通知

江北府发〔2021〕16号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

《重庆市江北区集体土地征收补偿安置实施办法》已经2021年6月23日区政府第137次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

重庆市江北区人民政府

2021年6月30日

（此件公开发布）



重庆市江北区集体土地征收 补偿安置实施办法

第一章 总则

第一条 为了规范本区农民集体所有的土地(以下简称集体土地)征收的补偿安置工作,保障被征收土地的所有权人、使用权人的合法权益,根据《重庆市集体土地征收补偿安置办法》(重庆市人民政府令第344号)和《重庆市人民政府关于公布征地补偿安置标准有关事项的通知》(渝府发〔2021〕14号),结合本区实际,制定本实施办法。

第二条 本区行政区域内集体土地征收的补偿、人员安置和住房安置,适用本实施办法。

第三条 区人民政府负责本行政区域内集体土地征收补偿安置的组织实施工作。区征地实施机构承担本行政区域内集体土地征收补偿安置具体实施的事务性工作。

区规划和自然资源部门负责对集体土地征收补偿安置具体实施的事务性工作进行管理和监督。

区人力资源和社会保障部门负责征地安置人员的基本养老保险和促进就业等相关工作。



区公安部门负责被征收土地农村集体经济组织所在地居民户口信息提供和审核等相关工作。

区农业农村部门负责征收土地涉及的农村土地承包经营及承包经营合同管理、农村宅基地管理等相关工作，负责对农村集体资产和流转土地管理的指导、协调和监督。

区财政、住房城乡建设、民政、信访、不动产登记等部门，按照各自职责做好集体土地征收补偿安置的相关工作。

镇人民政府（街道办事处）负责征收土地涉及的农村土地承包经营及承包经营合同和流转土地的管理，农村宅基地审核批准等相关工作。按照区人民政府要求做好辖区内集体土地征收补偿安置的相关工作。

第二章 征地补偿

第四条 征收集体土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村房屋、其他地上附着物和青苗等的补偿费用。

第五条 征收农用地、建设用地和未利用地的土地补偿费和安置补助费，不分地类，按照市人民政府制定公布的区片综合地价标准执行，以区片综合地价标准乘以被征收土地面积计算。区片综合地价中，土地补偿费占 30%，安置补助费占 70%。



本行政区域范围内区片综合地价标准为每亩 6.3 万元。

第六条 土地补偿费按照市人民政府制定公布的土地补偿费标准（区片综合地价的 30%）乘以农村集体经济组织被征收土地面积计算。

土地补偿费由区征地实施机构支付给被征收土地农村集体经济组织。被征收土地为家庭承包土地的，土地补偿费的 80% 由农村集体经济组织按照被征收土地面积发放给承包经营户，土地补偿费的 20% 由农村集体经济组织依法管理和使用；被征收土地为未发包土地或者其他方式承包土地的，土地补偿费由农村集体经济组织依法管理和使用。

第七条 安置补助费按照市人民政府制定公布的安置补助费标准（区片综合地价的 70%）乘以农村集体经济组织被征收土地面积计算。

安置补助费由区征地实施机构按照每人 38000 元的发放标准支付给人员安置对象。安置补助费支付后有结余的，结余部分交由农村集体经济组织依法管理和使用；不足的，由区人民政府安排资金予以补足。

第八条 农村房屋补偿以不动产权属证书记载的合法建筑面积为准，按照农村房屋重置价格标准补偿（详见附件 1），房屋的装修、装饰已包含在农村房屋重置价格中，不再单独补偿。



未取得不动产权属证书的房屋，由镇人民政府(街道办事处)会同区农业农村、规划和自然资源、不动产登记、征地实施机构等部门依法根据修建时间、用地性质、主要用途等因素予以认定。其中：认定为合法的建筑面积按照农村房屋重置价格标准补偿；剩余的建筑面积不属于第十条规定情形的，按照农村房屋重置价格标准的 60%给予材料工时补助。

房屋实际面积小于不动产权属证书登记的合法建筑面积的，以实际面积为准。区人民政府征收土地预公告发布前已拆除的房屋、房屋已垮塌的部分不计入房屋实际面积。

第九条 本实施办法所称其他地上附着物，是指除房屋外的建（构）筑物、林木和其他经济作物等；青苗，是指土地上生长的农作物。

其他地上附着物和青苗实行综合定额补偿，以被征收土地面积扣除林地后的面积为准，每亩定额补偿 25000 元（含青苗 3000 元）。补偿费用由区征地实施机构支付给所有权人。涉及土地流转的，由农村集体经济组织、承包方、受让方进行约定分配。

征收林地的林木及附着物的补偿标准，按照国家和本市征收林地的有关规定执行，补偿标准低于综合定额标准的，按照综合定额标准进行补偿。

第十条 有下列情形之一的，不予补偿：

（一）违法建（构）筑物；



(二) 区人民政府征收土地预公告发布后栽种的青苗及花草、树木等附着物；

(三) 其他不当增加补偿费用的情形。

第十一条 区人民政府发布征收土地预公告之日，持有合法证照且从事生产经营活动的，应当综合考虑生产经营年限、规模、类别、搬迁损失、搬迁难易度等因素，对生产经营者一次性给予搬迁补助费。

利用自有农房或自有承包地从事生产经营活动的，按类别给予一次性搬迁补助费。养殖类，按附件 2 标准一次性给予搬迁补助费，附件 2 未包括或对标准有异议的，可通过评估方式确定搬迁补助费；生产加工类，生产加工经营活动的设施设备和其他相关资产按照评估一次性给予搬迁补助费，评估考虑搬迁所需的人工费、机械费、运输费、损失费等因素，不可搬迁或者搬迁后丧失使用价值的设施设备按照评估净值给予补助；商业服务类，按照实际用于商业服务经营的房屋（不含简易结构）面积以每平方米 200 元标准一次性给予搬迁补助费。

乡镇企业或通过流转土地进行生产经营活动的，房屋按本实施办法第八条规定补偿，其他地上附着物按本实施办法第九条规定执行，生产经营活动的设施设备和其他相关资产综合考虑搬迁所需的人工费、机械费、运输费、损失费等因素按照评估一次性给予搬迁补助费，不可搬迁或者搬迁后丧失使用价值的设施设备

按评估净值给予补助。流转土地应当符合土地流转经营的相关规定，由区农业农村部门指导镇人民政府（街道办事处）进行认定。

评估机构由被评估对象所有权人和区征地实施机构在规定时间内共同确定。被评估对象所有权人无正当理由拒绝确定评估机构的，由区征地实施机构抽取评估机构。

第三章 人员安置

第十二条 本实施办法所称人员安置对象应当从征收土地预公告发布之日计入被征地农村集体经济组织总人口的人员中产生。

下列人员计入被征地农村集体经济组织总人口：

（一）户口登记在被征地农村集体经济组织所在地，且取得该农村集体经济组织土地承包经营权的人员；

（二）因出生、政策性移民将户口登记在被征地农村集体经济组织所在地，且依法享有该农村集体经济组织土地承包经营权的人员；

（三）因合法收养、合法婚姻将户口从其他农村集体经济组织迁入并长期在被征地农村集体经济组织生产生活，且依法享有被征地农村集体经济组织土地承包经营权的人员；



(四)依法享有被征地农村集体经济组织土地承包经营权的在校大中专学生(含硕士、博士研究生)、现役军士和义务兵、儿童福利机构孤儿、服刑人员;

(五)按照本市统筹城乡户籍制度改革有关规定保留征地补偿安置权利的人员;

(六)因其他原因,户口从被征地农村集体经济组织所在地迁出进城落户,但长期在被征地农村集体经济组织生产生活,且取得该农村集体经济组织土地承包经营权的人员。

本条所称“长期”,是指区人民政府征收土地预公告发布之日,在被征地农村集体经济组织连续生产生活1年以上。其中,离婚后再婚配偶及随迁子女在被征地农村集体经济组织连续生产生活3年以上。

第十三条 符合本实施办法第十二条规定但有下列情形之一的人员,不计入被征地农村集体经济组织总人口:

(一)征地前已实行征地人员安置的人员;

(二)国家机关、人民团体、事业单位等在编在职和退休人员。

第十四条 农村集体经济组织的土地被全部征收的,按照本实施办法计入被征地农村集体经济组织总人口的人员全部为人员安置对象。



农村集体经济组织的土地被部分征收的，人员安置对象的人数按照被征收土地面积除以被征地农村集体经济组织人均土地面积计算。其中，被征收土地中耕地占比超过农村集体经济组织耕地占比的，人员安置对象人数为按照本款前述方法计算的人数乘以被征收土地中耕地占比再除以农村集体经济组织耕地占比。

本条所称人均土地面积为集体土地所有权证登记的土地总面积（不含已被征收的面积）除以按照本实施办法计入被征地农村集体经济组织总人口数。本条所称农村集体经济组织耕地占比为集体土地所有权证登记的耕地面积（不含已被征收的面积）占土地总面积（不含已被征收的面积）的比例。

第十五条 具体的人员安置对象由被征地农村集体经济组织按照农户被征地多少和剩余耕地情况在农村集体经济组织总人口中确定。镇人民政府（街道办事处）应按以下原则指导农村集体经济组织确定人员安置对象：

（一）按照本实施办法第十四条规定计算的人员安置对象人数，全部落实到具体人员；

（二）征收家庭承包土地产生的人员安置对象，按照被征收耕地数量在被征地农户中从高到低依次确定；

（三）征收未发包土地或者其他方式承包土地产生的人员安置对象，按照征地后农户剩余人平耕地数量在被征地农户中从低



到高依次确定。仍有结余人数的，由农村集体经济组织全体成员会议或代表会议讨论确定具体人员；

（四）只征收未发包土地和其他方式承包土地，由农村集体经济组织全体成员会议或代表会议讨论确定具体人员。

具体的人员安置对象经农村集体经济组织公示 7 日无异议后，报镇人民政府（街道办事处）初审，区征地实施机构会同区规划和自然资源、人力资源和社会保障、公安、农业农村等部门复核，区人民政府核准。

第十六条 区人民政府应当将符合条件的人员安置对象纳入相应的养老等社会保障体系，并安排人员安置对象的社会保障费用，主要用于人员安置对象的养老保险等社会保险缴费补贴。

人员安置对象的基本养老保险缴费补贴办法及标准，按照市人民政府有关规定执行。

第十七条 区人力资源和社会保障部门应当将劳动力年龄段内有劳动能力、有就业需求的人员安置对象纳入公共就业服务范围，组织开展就业创业服务活动，促进其就业创业。

第四章 住房安置

第十八条 农村集体经济组织的土地被全部征收的，按照本实施办法计入被征地农村集体经济组织总人口且享有被征地农村集体经济组织宅基地权利的人员全部为住房安置对象。



农村集体经济组织的土地被部分征收的，在征收土地预公告发布之日，持有征地范围内被搬迁住房的不动产权属证书，且按照本实施办法计入被征地农村集体经济组织总人口的人员为住房安置对象。

征地前已实行征地人员安置但住房未被搬迁的人员，在其住房搬迁时纳入住房安置对象范围。上述人员在征收土地预公告发布之日已死亡或已宣告死亡的，不属于住房安置对象。

第十九条 符合本实施办法第十八条规定但有下列情形之一的人员，不属于住房安置对象：

（一）本实施办法施行前已实行征地住房安置的人员；

（二）已享受过福利分房、划拨国有土地上自建房以及由单位修建并销售给职工的经济适用房等政策性实物住房的人员。

第二十条 住房安置可以采取农村宅基地自建安置、安置房安置或者货币安置等方式。住房安置对象应当以户为单位统一选择一种安置方式，一处宅基地上的住房计为一户，即以不动产首次登记的或者合法建房手续批准的房屋作为计户依据。

选择农村宅基地自建安置的，应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划，以及国家和本市关于宅基地建房的有关规定。

第二十一条 农村宅基地自建安置的，应当按照房屋重置价格标准的 50% 给予自建住房补助。



第二十二条 安置房安置或者货币安置的，以基本家庭户为单位进行安置，住房安置对象的住房安置建筑面积标准为每人30平方米。

第二十三条 住房安置对象夫妻双方均无子女的，实行安置房安置或者货币安置时，可以申请增加15平方米建筑面积的住房。

住房安置对象在区人民政府发布征收土地预公告之日，达到法定结婚年龄，但未结过婚，且无子女的，实行安置房安置或者货币安置时，可以申请增加15平方米建筑面积的住房。

住房安置对象的配偶或者未成年子女，不属于被征地农村集体经济组织总人口范围，但同时符合下列条件的，实行安置房安置或者货币安置时，可以申请15平方米建筑面积的住房，与住房安置对象合并安置：

（一）区人民政府发布征收土地预公告之日，在被征地农村集体经济组织连续居住1年以上（离婚后再婚配偶及随迁未成年子女在被征地农村集体经济组织连续居住3年以上）。居住时间以结婚（收养或出生）之日起至区人民政府发布征收土地预公告之日止计算；

（二）征地前未实行征地住房安置；

（三）住房安置对象及其配偶、未成年子女均无商品房、其他农村住房、未享受过福利分房、经济适用房、安置房等住房的，



以及在区人民政府发布征收土地预公告之日未享受福利租房的情形；

(四) 不享有其他农村集体经济组织宅基地权利。

第二十四条 安置房安置的，应安置建筑面积的部分，按照砖混结构房屋的重置价格标准（1020元/平方米）购买。

因户型设计等原因，以基本家庭户为单位，安置房超过应安置建筑面积5平方米以内（含5平方米）的部分，按照安置房建安造价的50%购买；超过应安置建筑面积5平方米以上10平方米以内（含10平方米）的部分，按照安置房建安造价购买；超过应安置建筑面积10平方米以上的部分，按照住房货币安置价格标准购买。安置房建安造价由区住房城乡建设部门会同区规划和自然资源部门核定，经区政府同意后予以公布。

因户型设计、住房安置对象意愿等原因，购买安置房未达到应安置建筑面积的，不足部分按照本实施办法第二十六条规定的住房货币安置价格标准支付给住房安置对象。

第二十五条 安置房应当在国有土地上建设。

安置房建设单位应当安排安置房的建设资金、首期物业专项维修资金、居民用电、自来水、天然气、有线电视的安装费用以及办理不动产权证书的费用。

第二十六条 住房货币安置的，货币安置款额等于住房货币安置价格标准乘以应安置建筑面积。



住房货币安置价格标准由征地范围周边普通商品住房平均价格与砖混结构房屋重置价格标准之差确定，区人民政府每年公布一次。

第二十七条 住房安置对象合法拥有两处以上（含两处）农村住房的，只在其享有宅基地权利的住房被搬迁时安置 1 次住房，不得重复安置住房。

第二十八条 符合下列不予住房安置情形之一的，其被搬迁房屋按重置价格标准的 50% 予以补助：

（一）被搬迁住房所有权人均不属于住房安置对象的；

（二）被搬迁住房属于住房安置对象合法拥有两处以上（含两处）农村住房，且按本实施办法第二十七条规定不予住房安置的；

（三）乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业用房等登记为非住宅的房屋。

第二十九条 征地搬迁农村住房，按照每户（一处宅基地上的住房计为一户）3 人以下（含 3 人）每次 2500 元、3 人以上 7 人以下（含 7 人）每次 3500 元、7 人以上每次 4000 元的标准支付搬迁费，用于被搬迁户搬家及生产生活设施迁移，按两次计发。

农村宅基地自建安置的，按照符合宅基地申请条件的人员每人每月 600 元计算并一次性支付 18 个月的临时安置费。



安置房安置的，按照应安置建筑面积计算并支付自搬迁之月起至安置房交付后 6 个月止期间的临时安置费，标准为每平方米每月 16 元。超过 24 个月未安置的，从第 25 个月起，按每平方米每月 23 元计算并支付。因个人原因不接受安置的，自安置方公示的分房时间起 6 个月后停止发放临时安置费。

住房货币安置的，按照应安置建筑面积计算并一次性支付 12 个月的临时安置费，标准为每平方米每月 16 元。

第三十条 选择货币安置的，按以下方式给予奖励：

（一）住房安置对象及符合本实施办法第二十三条第三款规定的配偶、未成年子女，每人一次性给予搬迁补助费 15000 元及物业费补助 5000 元；

（二）住房安置对象及符合本实施办法第二十三条第三款规定的配偶、未成年子女，每人给予签约奖励费 40000 元及特别奖励费 30000 元。

第五章 奖励

第三十一条 征地拆迁范围的房屋和其他建（构）附作物应在规定时间内拆迁，对按时配合完成征地拆迁工作的，按以下方式给予奖励：

(一) 在征收土地预公告发布后，按时配合完成土地补偿协议签订、人员安置协议签订，并在征收土地依法批准后按时交出土地的，按征收土地面积给予被征地农村集体经济组织每亩 15000 元的按时交地奖励，由被征地农村集体经济组织依法依规管理、分配和使用；

(二) 在征收土地预公告发布后，按时配合完成房屋清理丈量、协议签订，在征收土地依法批准后按时领取房屋补偿款并移交房屋拆除的，对符合本实施办法第十八条规定的住房安置对象给予每人 20000 元的拆迁奖励。

第六章 附 则

第三十二条 本实施办法自 2021 年 7 月 1 日起施行。《重庆市江北区人民政府关于印发重庆市江北区征地补偿安置实施细则的通知》（江北府发〔2013〕53 号）、《重庆市江北区人民政府办公室关于公布征收集体土地住房货币安置价格的通知》（江北府办〔2013〕171 号）、《重庆市江北区人民政府办公室关于明确征地补偿安置有关费用标准的通知》（江北府办〔2013〕172 号）同时废止。

本实施办法施行前已经确定征地补偿安置方案的项目，按照原政策执行。