



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 与补偿实施办法》的通知

江北府发〔2024〕11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办法》已经江北区第十九届人民政府第92次常务会议和中共重庆市江北区第十三届委员会常务委员会第115次会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市江北区人民政府

2024年8月28日

（此件公开发布）

重庆市江北区国有土地上房屋征收与补偿 实施办法

第一章 总 则

第一条 为了规范本区国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，细化国有土地上房屋征收与补偿工作规定，保障被征收房屋所有权人（以下简称被征收人）的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《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条例》和《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》等有关法律、法规，结合本区实际，制定本实施办法。

第二条 因公共利益的需要，在江北区行政区域内国有土地上实施房屋征收与补偿（以下简称房屋征收与补偿），适用本实施办法。

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、公平合理、及时补偿的原则。

第四条 江北区人民政府（以下简称区政府）负责本行政区域内的房屋征收与补偿工作。



江北区住房和城乡建设委员会为本区房屋征收部门，组织实施本行政区域内国有土地上房屋征收与补偿工作。各镇人民政府、街道办事处应当配合做好辖区内房屋征收与补偿的相关工作。

区发展改革、财政、教育、公安、民政、人力社保、规划自然资源、城市管理、卫生健康、市场监管、税务等有关部门应当按照职责分工，做好房屋征收与补偿的相关工作。

第五条 区房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作，并对委托事项进行指导、监督和检查，依法承担委托事项的法律责任。

房屋征收实施单位按照受委托权限，依法开展房屋征收与补偿工作，不得以营利为目的。

根据房屋征收与补偿工作需要，区房屋征收部门、房屋征收实施单位可以委托具备相应条件的单位承担调查、测绘、评估、法律服务等相关工作。

第六条 区政府保障房屋征收工作经费，按照市住房城乡建设主管部门会同市财政部门统一制定的标准执行。征收工作经费不得在房屋征收补偿费用中列支。

第七条 区房屋征收部门、房屋征收实施单位应当组织开展业务培训工作，提升工作人员的法律和业务素质，确保房屋征收与补偿工作依法实施。



第八条 区房屋征收部门负责辖区房屋征收与补偿方面的档案管理，按政府信息公开要求向社会公开有关信息，并按规定向有关部门提供信息查询服务。

房屋征收实施单位在完成征收项目后 3 个月内，将房屋征收与补偿方面的档案资料交由区房屋征收部门验收、存档。

第九条 任何单位和个人不得采取暴力、威胁或者中断供水、供气、供电、道路通行等方式，迫使被征收人签订补偿协议和搬迁。禁止建设单位参与搬迁活动。

未经区房屋征收部门组织、委托，任何单位和个人不得开展房屋征收与补偿的活动。

第十条 对违反本实施办法规定的行为，任何组织和个人有权向区政府、区房屋征收部门和其他相关部门举报。区政府、区房屋征收部门和其他相关部门接到举报后，应当及时核实、处理。

区监察机关应当加强对参与房屋征收与补偿工作的区政府和有关部门或者单位及其工作人员的监察。区审计机关应当加强对征收工作经费、征收补偿费用等管理和使用情况的监督。

第二章 征收决定

第十一条 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，有下列情形之一的，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、卫生健康、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、行政法规规定的其它公共利益的需要。

第十二条 区政府根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划、专项规划，结合本区经济社会发展需要，统筹资金、房源等情况，合理制定房屋征收项目年度计划，报市住房城乡建设主管部门备案。

在房屋征收项目年度计划实施中，确需调整年度计划项目的，由区政府决定，报市住房城乡建设主管部门备案后调整实施。

第十三条 符合本实施办法第十一条规定的公共利益情形，确需征收房屋的，由区政府确定的建设项目组织实施单位向区房屋征收部门提出启动房屋征收程序的申请，说明拟征收范围和符合公共利益的具体情形，并提交区发展改革、规划自然资源等部



门关于建设项目符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划的证明；因保障性安居工程建设、旧城区改建需要征收房屋的，还应当提交区发展改革部门关于建设项目纳入国民经济和社会发展年度计划的证明。

第十四条 收到启动房屋征收程序申请后，区房屋征收部门应当对征收项目和拟征收范围内的房屋情况进行摸底调查，并会同区发展改革、规划自然资源等有关部门根据职责分工，对项目是否符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划、专项规划和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政府审批确定征收项目。

因旧城区改建需要征收房屋的，区房屋征收部门提出审查意见前应当书面征求拟征收范围内房屋所有权人的意见，其中房屋所有权专有部分面积占比超过三分之二且户数占比超过三分之二的房屋所有权人同意旧城区改建的，方可纳入旧城区改建范围，并启动房屋征收程序。

第十五条 区政府根据会审意见，认为符合公共利益需要的，合理确定房屋征收项目和征收范围，并予以公布。

区房屋征收部门根据区政府确定的房屋征收项目和征收范围，将房屋所有权人确定为被征收人。

第十六条 房屋征收项目和征收范围确定后，自公布之日起，除经依法批准的危房解危改造外，任何组织或者个人不得在

征收范围内实施新建、扩建、改建房屋或者改变土地、房屋用途等行为。违反规定实施的，所增加的费用不予补偿。

房屋征收范围公布后，有下列行为之一的，不增加补偿：

- （一）转让土地使用权、房屋所有权或者设定其他权利；
- （二）以征收范围内的房屋为住所或者经营场所申请办理企业、个体工商户及其他组织的设立或者变更登记；
- （三）其他不当增加补偿费用的行为。

区房屋征收部门应当将房屋征收项目、征收范围及前两款所列事项在征收范围内公布，并书面通知教育、公安、民政、规划自然资源、城市管理、市场监管、不动产登记等部门和机构暂停办理相关手续。暂停办理通知应当载明暂停的事项和期限，暂停期限自公布之日起最长不得超过1年。

第十七条 在征收项目和征收范围公布后，区房屋征收部门应在区政府官方网站上，公告征集房地产价格评估机构（以下简称评估机构），明确报名条件、评估费标准等事项。符合条件的评估机构可向征收项目所在地的区房屋征收部门报名。报名期限自发布公告之日起应当不少于5个工作日。

区房屋征收部门根据报名情况，遴选不少于3家近3年内未出现评估重大差错和违法违规行为的评估机构，作为候选的评估机构并向被征收人公示。



第十八条 被征收人应当在候选的评估机构名单公示后 5 个工作日内，协商确定本征收项目的评估机构；协商不成的，区房屋征收部门应当在公证机关现场公证下，根据实际情况，决定采取投票方式或通过摇号、抽签等随机方式确定评估机构。

采取投票方式确定的，区房屋征收部门应当提前 5 个工作日将投票时间和地点等相关事宜在房屋征收范围内公布。经房屋所有权专有部分面积占比三分之二以上且户数占比三分之二以上的被征收人投票，并获得参与投票的房屋所有权专有部分面积过半数且参与投票户数过半数选票的评估机构当选。

同一征收项目的评估工作应由 1 家评估机构承担。房屋征收范围较大的，可以确定 2 家及以上的评估机构，并由其共同协商确定 1 家评估机构为牵头单位，协商不成的，由区房屋征收部门指定。

第十九条 区房屋征收部门应当及时在房屋征收范围内公布确定的评估机构名单，并向确定的评估机构出具房屋征收评估委托书，签订房屋征收评估委托合同。

征收评估费用由区房屋征收部门承担，评估费用应当根据房屋征收项目规模、服务内容分档次确定。

第二十条 区房屋征收部门应当在房屋征收范围内发布入户调查通知后组织开展调查工作，登记被征收房屋的权属、区位、

用途、建筑面积等情况，评估机构可以参与调查登记和开展预评估等前期服务工作，被征收人应当配合调查登记。被征收人不予配合的，按照不动产登记簿进行登记。调查登记结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布，被征收人对调查登记结果有异议的，区房屋征收部门应当依法核实处理。

第二十一条 区房屋征收部门应当对征收范围内未经登记的建筑进行调查，当事人应当给予配合。区政府组织住房城乡建设、规划自然资源、城市管理和不动产登记等有关部门和机构，对未经登记建筑的合法性进行集体会审认定。认定为合法建筑的，应当给予补偿；认定为违法建筑的，不予补偿；认定为未超过批准期限的临时建筑的，结合剩余期限予以适当补偿；认定为超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

集体会审的认定和处理结果在房屋征收范围内公示，公示期限不少于7个工作日。对认定和处理结果有异议的，应当在公示期限届满前向区房屋征收部门提出，区房屋征收部门应当依法核实后并报区政府认定和处理。

第二十二条 区房屋征收部门应向评估机构提供被征收房屋调查结果、未经登记建筑合法性认定结论、被征收房屋用途认定结论和产权调换房屋信息等有关资料，为房屋价值评估提供依据和便利条件。

评估机构应当对被征收房屋进行实地查勘，被征收人应当提供便利，并协助收集被征收房屋价值和有关设施设备价值评估所需的信息资料。

因被征收人单方面原因而造成不能实地查勘被征收房屋内部状况的，经区房屋征收部门、评估机构和无利害关系的第三人见证，可以参照与被征收房屋位置相近、户型结构相似、建筑面积相近的同类房屋进行评估，并在评估报告中注明。

因房屋征收评估、复核评估、鉴定工作，需要查询被征收房屋和用于产权调换房屋有关信息资料的，公安、民政、市场监管、税务、不动产登记等部门和机构应当向区房屋征收部门提供查询便利。

第二十三条 区房屋征收部门拟定征收补偿方案后，报区政府审批。区政府组织论证、审查后公布并征求意见，征求意见期限不得少于 30 日。

征收补偿方案应当包括下列内容：

- （一）房屋征收补偿的法律、法规依据；
- （二）房屋征收目的和征收范围；
- （三）房屋征收实施单位；
- （四）房屋征收补偿方式和补偿标准；
- （五）相关奖励补助标准；
- （六）产权调换房屋的地点、面积、价格等情况；



- (七) 签约时间及期限；
- (八) 征收补偿方案制定单位联系方式；
- (九) 其他事项。

区政府及时将征收补偿方案征求意见情况和根据公众意见修改情况予以公布。

第二十四条 因旧城区改建需要征收房屋的，在征收补偿方案征求意见期限内，有过半户数被征收人对征收补偿方案提出异议的，区政府组织召开由被征收人代表和公众代表参加的听证会，并根据听证会情况修改完善征收补偿方案。

被征收人报名参加听证会的人数为 10 人以上的，应通过推举或者抽签确定代表参会，确定的被征收人代表不少于 10 人；被征收人报名参加听证会的人数少于 10 人的，均作为被征收人代表。公众代表应由人大代表、政协委员和有关专家等担任。

听证会应当依法公开举行。区房屋征收部门应当提前 7 个工作日，将听证会召开的时间、地点通知参加听证会的被征收人代表和公众代表，并予以公告。

听证后，区政府及时将征求意见和听证情况，以及根据听证会意见修改情况予以公布。

第二十五条 区政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行社会稳定风险评估。

社会稳定风险评估报告应当对房屋征收的合法性、合理性、



可行性、可控性以及可能出现的风险进行评估。社会稳定风险评估结论是决定是否实施房屋征收的重要依据。

区政府决定实施房屋征收的，应根据社会稳定风险评估结论制定相应的风险防范、化解、处置应急预案。

第二十六条 区政府作出房屋征收决定前，应当落实征收补偿费用和产权调换房屋。

补偿费用应当足额到位、专户存储、专款使用。区政府可以通过将补偿费用纳入当年财政预算、列入年度发债计划等方式确保补偿费用足额到位。

交付的产权调换房屋应当产权明晰、符合房屋质量安全标准。

房屋征收决定作出前，区房屋征收部门和产权调换房屋所有权人共同向不动产登记机构提出申请，暂停办理用于产权调换房屋的土地使用权和房屋所有权的转移登记、抵押及其他权利设定等手续。暂停期限直至房屋征收项目签约期结束，需要延长的，区房屋征收部门和产权调换房屋所有权人应在期限届满前书面通知不动产登记机构。

第二十七条 因旧城区改建需要征收房屋的，在房屋征收决定作出之前，区房屋征收部门应当与被征收人预先签订附有生效条件的补偿协议（以下简称预签协议）。

在签约期限内，签订预签协议的户数占比达到规定比例的，

区政府作出房屋征收决定，预签协议生效；未达到规定比例的，区政府终止房屋征收程序，预签协议不生效。预签协议中应当注明被征收房屋价值以正式的分户评估报告为准。

签订预签协议的户数占比由区政府根据实际情况确定，但不得低于 90%。

第二十八条 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集体讨论决定，并在作出房屋征收决定前，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住房城乡建设主管部门备案。

第二十九条 区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等情况，作出房屋征收决定。

第三十条 区政府作出房屋征收决定后，于 7 日内在房屋征收范围内予以公告。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）房屋征收实施单位名称；
- （四）房屋征收补偿方案；
- （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及咨询地点；
- (八) 其他应当公告的事项。

房屋征收决定作出后，区房屋征收部门应当及时书面通知不动产登记机构停止办理相关手续。

区房屋征收部门、辖区镇街应当做好房屋征收和补偿政策的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，其国有土地使用权同时收回。

第三章 补偿程序

第三十一条 房屋征收决定公告后，区房屋征收部门应当将分户的初步评估结果在房屋征收范围内向被征收人公示 7 个工作日。

评估结果公示期间，评估机构应当安排参与该征收项目评估的注册房地产估价师进行现场说明解释。被征收人对初步评估结果有异议的，注册房地产估价师应当现场予以记录。评估结果存在错误的，评估机构应当修正。

第三十二条 在分户初步评估结果公示期届满后，评估机构应当向区房屋征收部门提交房屋征收范围内的整体评估报告和分户评估报告。



区房屋征收部门应当将分户评估报告送达被征收人，并告知被征收人有申请复核评估的权利。

第三十三条 被征收人或者区房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，以书面方式向出具评估报告的评估机构申请复核评估。

出具评估报告的评估机构应当自收到复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；没有改变原评估结果的，应当书面告知复核评估申请人，并说明依据、理由。

评估机构不得以复核评估为由，收取申请人的任何费用。

第三十四条 被征收人或者区房屋征收部门对评估机构的复核评估结果有异议的，应当自收到复核评估结果之日起 10 日内，以书面方式向市评估专家委员会申请鉴定。

第三十五条 在房屋征收补偿方案规定的签约期限内，区房屋征收部门与被征收人签订补偿协议；已签订预签协议的，按照本实施办法第四十条规定修正房屋价值后，预签协议自动转为补偿协议。

补偿协议应当明确的主要事项有：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、临时安置费或者周转房、停产停业损失、设施设备损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项。



分户补偿情况应在房屋征收范围内向被征收人公布。

第三十六条 征收补偿协议订立后，区房屋征收部门、被征收人应当按照补偿协议约定，履行各自义务。被征收房屋有其他实际使用人的，被征收人应当告知并督促实际使用人按期搬迁。

补偿协议约定的履行义务期限届满之时，区房屋征收部门不履行补偿协议约定义务的，被征收人可以依法提起行政诉讼。

被征收人不履行约定义务，经区房屋征收部门催告后仍不履行的，区房屋征收部门可以向被征收人作出履行补偿协议的决定，明确履行期限，告知行政复议、行政诉讼权利等事项，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人在法定期限内未申请行政复议或者提起行政诉讼，且经催告仍不履行补偿协议决定的，区房屋征收部门可以依法申请人民法院强制执行。

第三十七条 在征收补偿方案规定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，经区房屋征收部门申请，作出房屋征收决定的区政府可以依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。

补偿决定应当包括本实施办法第三十五条第二款规定的有关补偿协议的事项，并告知被征收人有行政复议和行政诉讼的权利。

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，且在补偿决定规定期限内又不搬迁的，区政府发出催告书。被征收人自催告书送达之日起，10个工作日内仍不搬迁的，作出房屋补偿决定的区政府可以依法申请人民法院强制执行。

第三十八条 签订房屋征收补偿协议，被征收人应当将被征收房屋的土地房屋权属证书等权属证明一并交回区房屋征收部门，区房屋征收部门应当及时向不动产登记机构依法申请办理相关权属登记。

补偿决定或者履行补偿协议决定被依法强制执行的，区房屋征收部门应当通知不动产登记机构依据人民法院生效的法律文书，及时办理相应土地房屋的权属登记。

第四章 补偿政策

第三十九条 作出房屋征收决定的区政府对被征收人给予的补偿包括：

- （一）被征收房屋价值的补偿；
- （二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置、装饰装修以及相关设施设备损失等的补偿；



（三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

在市住房城乡建设主管部门指导下，区政府根据本行政区域实际情况，按照依法、公开、公平、合理原则和全市征收补偿、补助、奖励科目及最高限额标准要求，制定本行政区域相应的补偿、补助、奖励标准，经向社会公开征求意见并修改完善后实施。征求意见的期限自公布之日起不少于7日。房屋征收补偿标准在公布前，区房屋征收部门应当向市住房城乡建设主管部门备案，并接受业务指导。

第四十条 对被征收房屋价值的补偿价格不得低于房屋征收决定公告之日与被征收房屋类似房地产的市场价格。

被征收房屋的价值由本实施办法规定确定的评估机构按照相关规定评估确定。

经区房屋征收部门申请，房地产市场交易管理部门或机构应当提供指定区域和时段，与被征收房屋类似的新建商品房交易平均价格方面的查询服务，出具查询结果。

第四十一条 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，区政府提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。

产权调换后的房屋产权登记人应当为被征收人。若被征收人



为自然人且死亡的，产权调换后的房屋产权登记人应当为被征收人的合法继承人或受赠人。

第四十二条 被征收房屋的性质、用途和面积应以不动产权属证书和不动产登记簿的记载为准；不动产权属证书与不动产登记簿记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿存在错误外，以不动产登记簿为准；不动产权属证书与不动产登记簿确无记载或记载不明确的，区政府组织相关部门进行认定，并将认定结论在房屋征收范围内公示。

被征收房屋土地使用权证与房屋产权证记载用途不一致的，以房屋产权证记载用途为准，房屋产权证记载用途不明确的，参照房屋土地使用权证记载用途认定；房屋土地使用权证与房屋产权证记载用途均不明确的，根据该房屋产权初始登记用途进行综合认定；无法综合认定的，按房屋实际用途认定。

经前款认定后，被征收人因被征收房屋用途变更而应依法补缴相关税费、土地价款等情况的，区房屋征收部门可以根据房屋用途变更前后的评估价值差，从该被征收房屋补偿款中扣除相当价值的款项。

第四十三条 征收直管公房，房屋租赁关系未能解除的，对房屋产权人实行产权调换，产权调换房屋由原房屋承租人优先承租，并重新订立房屋租赁合同。



房屋承租人同意解除租赁关系，选择货币补偿的，住宅房屋按照被征收房屋价值的 70% 给予房屋承租人弃租补偿，相关奖励补助另行计算，不再提供直管公房进行安置；非住宅房屋按照被征收房屋价值的 30% 给予房屋承租人弃租补偿，相关奖励补助另行计算。选择产权调换的，住宅房屋按照被征收房屋价值的 70% 给予房屋承租人弃租补偿，相关奖励补助另行计算，房屋承租人应当结清被征收房屋与产权调换房屋价值的差价，不再提供直管公房进行安置。

第四十四条 征收自管公房，区房屋征收部门应当与产权单位或按其处置意见签订补偿协议。

符合条件的，产权单位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产权单位进行补偿；不能出售的，区房屋征收部门应当对自管公房产权单位进行补偿，产权单位应当及时告知并督促公房承租人按期搬迁。

第四十五条 房屋征收范围内，以产权户为单位，被征收房屋建筑面积总和与土地使用权面积比值（以下简称容积比值）小于 1 的，对土地使用权面积大于被征收房屋建筑面积总和部分，应当根据该土地使用权登记时的规划容积率、土地供应方式、土地性质、土地用途、地理位置等因素进行评估并依法给予补偿。

同一宗地上存在多个房屋产权户，且房屋产权证未记载土地



使用权面积的,按照该宗土地上全部产权房屋的建筑面积总和与该宗土地使用权面积计算容积比值;被征收房屋所涉及的土地使用权面积可按被征收房屋建筑面积占该宗土地上全部产权房屋建筑面积总和的比值,乘以该宗土地使用权面积计算。

第四十六条 被征收住宅的公摊系数低于或等于 15%的,按照 15%的公摊系数计算应补偿面积;被征收住宅的公摊系数高于 15%的,按实际面积计算应补偿面积。

用于产权调换住宅的公摊系数低于或等于 15%的,其对应的公摊面积费用由被征收人承担;用于产权调换住宅的公摊系数高于 15%的,其超过部分对应的公摊面积费用由区房屋征收部门承担,未超过部分对应的公摊面积费用由被征收人承担。

第四十七条 被征收房屋为住宅,且按照本实施办法第四十六条第一款计算后的应补偿面积小于 45 平方米的,在征收项目公布前,被征收人及其配偶在中心城区没有其他国有土地上产权住宅的,可按照建筑面积 45 平方米进行补偿。

政府在分配廉租房、公租房等保障性住房时,应当优先满足符合住房保障条件的被征收人的住房需要。

第四十八条 被征收房屋为住宅,且其建筑面积大于产权调换住宅房源中最大建筑面积的,被征收人可以申请产权调换多套住宅,但用于产权调换的多套住宅总面积或总评估价值应当与被征收房屋的面积或评估价值相当,原则上用于产权调换的多套住



宅总面积不应超过被征收房屋面积的 30%。

第四十九条 产权调换房屋建筑面积小于或等于被征收房屋建筑面积的，其首次物业专项维修资金由区房屋征收部门交纳；产权调换房屋建筑面积大于被征收房屋建筑面积的，与被征收房屋相等建筑面积部分的首次物业专项维修资金，由区房屋征收部门交纳，超出面积部分由被征收人交纳。

按本实施办法第四十八条规定实施产权调换多套住宅的，前款规定的产权调换房屋建筑面积按多套住宅总建筑面积计算。

第五十条 被征收房屋为住宅，而实际改为非住宅使用的，应当按照住宅进行评估、补偿；被征收房屋产权人、房屋坐落与市场主体注册登记、税务登记证明一致，且在征收项目公布前连续合法经营 2 年以上并能够提供相应完税凭证的，可以结合实际用途给予停产停业损失补偿。

第五十一条 征收非住宅房屋，且被征收人选择房屋产权调换的，区政府可以结合产权调换房源情况，按照房屋价值相等原则，提供非住宅或者住宅房源供被征收人选择；符合产业园区政策的，鼓励被征收人进驻产业园区安置经营，并享受产业园区的支持政策。

征收企事业单位或其他组织非住宅房屋的，一般以货币补偿为主；在符合规划控制、节约集约用地、产业发展导向的前提下，结合被征收人现状和发展需要，在征收双方协商一致且可操作的



情况下，区房屋征收部门可按照房屋价值相等原则，提供商业用房或者工业用房等供被征收人选择。

第五十二条 征收非住宅房屋，且在征收项目公布前 2 年内有合法有效营业执照及完税凭证的，应当给予停产停业损失补偿。

被征收人选择货币补偿的，按照房屋评估价值的 6% 一次性支付停产停业损失补偿费；被征收人选择产权调换的，停产停业期间每月按照房屋评估价值的 5% 支付停产停业损失补偿费，停产停业期限按照协议约定计算。提供了临时周转房的，不支付停产停业损失补偿费。区房屋征收部门未按协议约定日期交付产权调换房屋，导致过渡期限延长的，自逾期之月起每月按照房屋评估价值的 5% 加付停产停业损失补偿费。

被征收房屋符合前款规定，且用于生产制造的，停产停业损失的补偿标准可以适当提高，提高的幅度不超过前款规定补偿标准的 50%。

第五十三条 因房屋征收造成企业等市场主体设施设备价值损失的，应当给予补偿。搬迁后不丧失使用价值的，搬迁补助费按照所搬迁设施设备折旧后净值的 20% 计算；搬迁后丧失使用价值的，参照评估价值予以补偿。除区房屋征收部门有专门要求外，补偿后的设施设备由被征收人自行拆除、搬离。

对设施设备进行评估的，企业等市场主体应当提供设施设备



购置及其品牌、编号等相关凭据。

第五十四条 征收住宅房屋，被征收人选择期房作为产权调换房屋，且在产权调换房屋交付前自行安排住处的，区房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置补助，临时安置期限按照协议约定计算。提供了临时周转房的，不支付临时安置补助。

区房屋征收部门未按协议约定日期交付产权调换房屋，导致过渡期限延长的，逾期六个月内（含六个月），自逾期之月起，临时安置补助按规定标准的 1.5 倍发放；逾期超过六个月，自超期之月起，临时安置补助按规定标准的 2 倍发放。

产权调换房屋达到交付标准的，区房屋征收部门应当及时通知被征收人接房，并告知接房期限以及停发临时安置补助的时间。被征收人因非正当理由拒绝接房的，自通知接房次月起，停止发放临时安置补助。

第五十五条 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，由征收人重新安装，不另收费；选择货币补偿的，原有的水电表、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。

第五十六条 被征收居民迁出原户籍后需要义务教育入学的，在征收时可一次性选择 6 年内继续在原户籍所在地按照原招



生办法入学，或者在迁入产权调换房屋的户籍所在地按照当地教育部门划片招生办法入学。

教育、公安、民政、人力社保、卫生健康等部门依据各自职责，负责相关因房屋被征收而迁出原户籍地居民的公共服务保障等工作。

第五十七条 产权调换房屋转移登记实行并案办理，并按照相关规定减免契税。

被征收人选择产权调换或者货币补偿的，对被征收房屋免征土地增值税；对用于产权调换的房屋和签订货币补偿协议后重新承受的房屋，按照相关规定减免契税。签订征收补偿协议取得的货币补偿，按照相关规定免征个人所得税。

第五章 附 则

第五十八条 本实施办法中下列用语的含义：

（一）被征收房屋类似房地产，是指与被征收房屋的权利性质、区位、用途、品质、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。

（二）直管公房，是指由政府公房管理部门或者政府授权的管理单位依法直接管理的国有房屋。

（三）自管公房，是指国有企事业单位、社会团体投资建设且自行管理的房屋。

（四）公房承租人，是指执行政府规定租金标准与公有房屋产权人或者管理人建立租赁关系的房屋使用人。

（五）中心城区，是指渝中区、大渡口区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、南岸区、北碚区、渝北区、巴南区，以及市政府确定的其他区域。

第五十九条 本实施办法涉及的“户”，以合法有效的房屋产权证书计算。

房屋所有权专有部分面积，按照被征收房屋不动产权证记载的建筑面积进行计算。

第六十条 本实施办法自印发之日起施行。《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）、《重庆市江北区人民政府办公室关于印发〈重庆市江北区国有土地上房屋征收与补偿工作流程和部门职责〉的通知》（江北府办〔2012〕13号）、《重庆市江北区人民政府关于重庆市江北区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（试行）若干问题的补充通知》（江北府发〔2012〕66号）、《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若干问题补充规定〉的通知》（江北府发〔2013〕36号）、《重庆市江北区



人民政府关于调整重庆市江北区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（试行）若干问题的通知》（江北府发〔2013〕57号）、《重庆市江北区人民政府关于调整重庆市江北区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（试行）若干问题的通知》（江北府发〔2014〕37号）、《重庆市江北区人民政府关于印发〈江北区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（试行）若干问题补充规定〉的通知》（江北府发〔2016〕4号）同时废止。