**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

各区县（自治县）人民政府，市政府有关部门，有关单位：

《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》、《重庆市国有土地上房屋征收评估机构确定办法（暂行）》、《重庆市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿办法（暂行）》已经市人民政府第98次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

二○一一年五月五日

**重庆市国有土地上**

**房屋征收与补偿办法（暂行）**

第一章 总 则

第一条 为规范我市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《中华人民共和国物权法》和国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《征收条例》）规定，结合我市实际，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 市房地产行政主管部门负责本市国有土地上房屋征收与补偿工作的指导与监督。

区县（自治县）人民政府、北部新区管委会应当依法确定房屋征收部门，具体负责组织实施本行政区内房屋征收与补偿工作，并负责处理城市房屋拆迁遗留问题。

第五条 区县（自治县）人民政府、北部新区管委会、市房屋征收主管部门可根据实际情况，组建房屋征收实施单位。房屋征收实施单位受房屋征收部门委托，在委托范围内承担房屋征收与补偿的具体工作，且不得以营利为目的。

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，由各区县（自治县）人民政府、北部新区管委会作出房屋征收决定：

（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，应当纳入区县（自治县）、北部新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 区县（自治县）、北部新区房屋征收部门会同发展改革、土地、城乡规划等行政主管部门提出房屋征收项目，报各区县（自治县）人民政府、北部新区管委会审查确定。

房屋征收项目和征收范围确定后，区县（自治县）、北部新区房屋征收部门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、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。

第九条 区县（自治县）、北部新区房屋征收部门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。调查结果应当在房屋征收范围内向被征收人公布。

区县（自治县）人民政府、北部新区管委会在房屋征收决定前应当组织城乡规划、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。

第十条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定。协商不成的，区县（自治县）、北部新区房屋征收部门会同当地镇乡政府（街道办事处）、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另行制定。

第十一条 房地产价格评估机构依据相关规定开展预评估工作，并为制订征收补偿方案提供预评估单价。

第十二条 房屋征收部门拟订征收补偿方案，报区县（自治县）人民政府、北部新区管委会；区县（自治县）人民政府、北部新区管委会组织论证后公布，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，区县（自治县）人民政府、北部新区管委会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。

第十三条 区县（自治县）人民政府、北部新区管委会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）》及有关规定进行社会稳定风险评估。

第十四条 区县（自治县）、北部新区房屋征收部门应当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。

区县（自治县）人民政府、北部新区管委会应当编制计划，组织新建或购买房屋，确保征收产权调换房源的落实。

第十五条 主城区内征收房屋建筑面积在1万平方米（均含本数，下同）以上的，主城各区人民政府、北部新区管委会作出征收决定前，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房屋征收主管部门备案。

第十六条 区县（自治县）人民政府、北部新区管委会应当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，应当经政府常务会议（北部新区全委会）讨论决定。

第十七条 区县（自治县）人民政府、北部新区管委会应当在作出房屋征收决定后5个工作日内公告。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。

区县（自治县）人民政府、北部新区管委会及房屋征收部门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

第十八条 征收决定公告后，房屋征收部门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。

第十九条 房地产估价机构在分户初步评估结果公示期满并修正后，应当向房屋征收部门提交被征收范围内的整体评估报告和分户评估报告。房屋征收部门应当及时向被征收人送达分户评估报告。

第二十条 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，可以向市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

第二十一条 在房屋征收公告和征收补偿方案确定的签约期限内，由区县（自治县）、北部新区房屋征收部门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。停产停业损失补偿办法另行制定。

第二十二条 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，有关部门应当及时办理注销登记手续。

第二十三条 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，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的区县（自治县）人民政府、北部新区管委会依照《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。

补偿决定作出后，房屋征收部门应当会同信访部门、被征收房屋所在镇乡政府（街道办事处）、居委会做好宣传、解释和协调工作。

第二十四条 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，房屋征收部门会同有关单位进一步协调仍未达成协议的，作出房屋征收决定的区县（自治县）人民政府、北部新区管委会依法申请人民法院强制执行。

第二十五条 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，被征收住房建筑面积公摊系数高于15%的，按实际面积计算房屋补偿。

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，按本办法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。

征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，优先给予住房保障，具体办法另行制定。

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。

第二十八条 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，征收部门可以根据住宅房屋被征收人安置情况统筹考虑。

鼓励非住宅房屋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。

第二十九条 征收未经规划、国土资源等部门批准，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，按规定给予停产停业损失补偿。

第三十条 渝中区、江北区、南岸区、沙坪坝区、九龙坡区、大渡口区、北碚区、渝北区、巴南区和北部新区国有土地上房屋征收搬迁补助奖励等费额执行统一标准。其他区县（自治县）人民政府结合当地实际制定具体标准。

第四章 附 则

第三十一条 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，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。

第三十二条 本办法自印发之日起施行

附件：重庆市主城区国有土地上房屋征收费额标准

附件：

重庆市主城区国有土地上房屋征收费额标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 费额名称 | 费 额 标 准 |
| 1 | 搬迁费 | 住宅 | 1000元/户?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，非住宅20元／平方米?日。 |
| 3 | 货币补偿补助费 | 住宅 | 30000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，不能分别补助两次。 |
| 非住宅 | 按被征收房屋价值的5%计算，不足20000元的，按20000元给予。 |
| 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费，具体标准由各区制定。 |