

重庆市璧山区人民政府办公室文件

璧山府办发〔2023〕7号

重庆市璧山区人民政府办公室 关于进一步规范国有土地上房屋征收 与补偿工作的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

为认真贯彻执行《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》相关规定，进一步规范我区国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收人合法权益，结合我区实际，现将国有土地上房屋征收与补偿有关事项通知如下：

一、职责分工

区住房城乡建委为房屋征收部门，负责组织实施房屋征收与补偿以及指导、监督和检查工作；

区房屋征收中心为房屋征收实施单位，受区住房城乡建设委的委托，负责房屋征收与补偿具体工作；根据征收与补偿工作需要，区房屋征收中心可委托具备相应能力的单位承担调查、测绘、评估、法律服务等相关工作。

区发展改革、财政、住建、审计、教育、公安、民政、人力资源社会保障、城市管理、卫生健康、市场监管、税务、不动产登记等有关部门和机构按照职责分工，做好房屋征收与补偿的相关工作。

各镇街应当配合做好房屋征收与补偿的相关工作。

二、计划管理

区政府和属地镇街确定的建设项目组织实施单位应当于每年12月底前，向区住房城乡建设委报送次年计划实施的房屋征收项目，并提前落实补偿资金和产权调换房源。区住房城乡建设委会同区发展改革委、区财政局、区规划自然资源局等相关部门对报送的次年计划实施的房屋征收项目进行审查，提出审查意见。区政府结合审查意见制定房屋征收项目年度计划。

三、旧城区改建项目的认定

因旧城区改建需要征收房屋的，区住房城乡建设委会同有关部门提出初步审查意见前，应组织对危房集中、基础设施落后情况进行认定。区政府确定的建设项目组织实施单位负责调查收集拟征收范围内的危房情况和基础设施情况，基础设施主要包括：水电气管网、排水管网、道路交通、停车位、消防、人防、环境卫生、园林绿化等，有关街镇、部门和单位应予以积极配合。

认定结果公布与旧城区改建征求意见同步进行，拟征收范围内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对认定结果无异议并同意旧城区改建的，方可启动房屋征收程序。

四、房屋征收范围内未经登记建筑的认定

区政府组织区规划自然资源局、区住房城乡建设委、区城市管理局、区不动产登记中心和房屋征收项目所在地镇街等部门和机构，对房屋征收范围内未经登记建筑的合法性进行集体会审认定。区住房城乡建设委负责对房屋征收范围内未登记建筑的权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，核实未经登记建筑的建设施工审批手续；区规划自然资源局负责核实未经登记建筑的房屋权属及规划审批手续；区城市管理局负责核实未经登记建筑的处罚处理情况；各镇街负责核实未经登记建筑修建的历史政策原因、建造年月。

1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施之前修建的未经登记建筑，按照历史遗留问题办理产权证的规定和标准进行认定。1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施之后修建的未经登记建筑，取得规划、建设等报建审批手续，并按照审批或许可确定的内容修建的房屋，可认定为合法建筑。

认定为合法建筑的，应当给予补偿，并给予相应的补助、奖励，未缴纳配套费、税费的，应按现行标准直接从房屋征收补偿款中扣除应补缴的相关费用；认定为未超过批准期限的临时建筑，

结合剩余期限予以适当补偿；未认定为合法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

五、评估机构的报名和遴选

在征收项目和征收范围公布后，区住房城乡建委应在区政府公众信息网上，公告征集评估机构，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区住房城乡建委报名。

报名评估机构大于3家的，区住房城乡建委遴选3家评估机构作为候选评估机构向被征收人公示。遴选时应当综合考虑评估机构资质、近两年在重庆市开展房屋征收评估业绩、历来在辖区内开展房屋征收评估情况等因素。

六、房屋征收评估费用

房屋征收评估费用的计算基数按房屋征收所涉及的房屋、空地、构附着物、机器设备等全部评估价值计算。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，一般不超过被征收房屋总评估价值的5%，房屋征收评估费用具体标准由区住房城乡建委会同区财政局予以制定。

七、补偿科目和标准

根据《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》和市住建委的有关规定，给予被征收人的房屋征收补偿分为价值补偿、损失补偿、奖励补助三类。价值补偿按照被征收房屋评估价值确定，损失补偿、奖励补助标准按照《重庆市璧山区国有土地上房屋征收与补偿奖励补助标准》执行。

八、实施时间

本通知自印发之日起施行，《璧山县人民政府办公室关于印发璧山县国有土地上房屋征收费额标准的通知》（璧山府办发〔2011〕312号）同时废止，本通知未尽事宜，按照《重庆市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》相关规定执行。

附件：《重庆市璧山区国有土地上房屋征收与补偿奖励补助标准》及附表

重庆市璧山区人民政府办公室

2023年3月2日

（此件公开发布）

附件

重庆市璧山区国有土地上房屋征收与补偿 奖励补助标准

为实施本区国有土地上房屋征收与补偿工作,维护公共利益,保障被征收人合法权益,根据《重庆市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实施细则》(以下简称《实施细则》)以及《重庆市住房和城乡建设委员会关于全市执行统一的国有土地上房屋征收补偿科目及单项最高限额标准制度的通知》(渝建征〔2022〕10号)等有关规定,结合本区实际,制定本区国有土地上房屋征收补偿及奖励补助标准。

一、价值补偿

价值补偿系指按照《实施细则》规定应当给予被征收人房屋补偿面积的评估价值。房屋补偿面积由被征收房屋产权证载建筑面积、按规定享受公摊系数政策补足部分的面积,以及按规定享受最低住房保障政策补足部分的面积组成。被征收房屋价值按照《实施细则》第三十一条的规定,由评估机构按照相关规定评估确定。

二、损失补偿

损失补偿系按《实施细则》规定,对被征收房屋室内装饰装修及附属设施、非住宅的设施设备、停产停业的损失,应当给予被征收人的补偿。

（一）停产停业损失补偿

非住宅的停产停业损失补偿，按照《实施细则》第四十六条规定执行。

1. 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。

2. 选择货币补偿的，按房屋评估价值的6%一次性给予停产停业损失补偿费；选择产权调换的，每月按房屋评估价值的5%支付停产停业损失补偿费，停产停业期限按协议约定计算，已提供临时周转用房的，不支付停产停业损失费，征收部门未按协议约定时间交付产权调换房屋致过渡期延长的，逾期之月起每月按房屋评估价值的5%加付停产停业损失费。

3. 被征收房屋符合本条第1、2项规定，且用于生产制造的，停产停业损失费标准可以适当提高，提高幅度不超过本条第1、2项规定补偿标准的50%。

（二）室内装饰装修补偿

1. 住宅房屋室内装饰装修补偿

（1）补偿面积按被征收房屋合法建筑面积计算，标准不高于500元/平方米。

（2）补偿标准按照情况不同划分为三档：

第一档：100元/m²，标准：室内地面找平，墙面、屋顶粉刷等。

第二档：300元/m²，标准：假顶，普通地板砖，墙面普通涂料粉刷等。

第三档：500元/m²，标准：满顶造型，高档材质地板砖或木地板，墙面乳胶漆粉刷及以上标准的装修等。

(3)被征收人对室内装饰装修补偿标准有异议的，房屋征收当事人可以协商确定补偿金额；协商不成的，可以委托按《实施细则》规定确定的房地产价格评估机构通过评估确定。

2. 非住宅房屋的装饰装修补偿

由房屋征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托按《实施细则》规定确定的房地产价格评估机构通过评估确定。

(三) 附属设施补偿

1. 选择货币补偿的，给予附属设施补偿；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。

2. 补偿标准：

民用附属设施以缴费户为单位，按行业现行收费标准进行补偿，否则按以下标准给予补偿：

(1) 水表 1250 元 / 户；

(2) 电表 600 元 / 户；

(3) 天然气 3500 元 / 户；

(4) 闭路 450 元 / 户；

(5) 宽带 300 元 / 户。

非民用附属设施，能够提供安装合同和安装缴款发票的，按安装缴费金额给予补偿。不能提供上述依据的，工业用电按 800

元/千伏安补偿，自来水、天然气根据房屋所在区域不同按照有关部门规定的现行安装价格予以补偿。

给予补偿前，被征收人须结清附属设施所有费用。给予补偿后，被征收人将户头等相应资料交由征收实施单位处置并无条件配合办理处置手续。

（四）非住宅的设施设备补偿

1. 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10%以上20%以下计算；搬迁后丧失使用价值的，按照评估净值予以补偿。

2. 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。

3. 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。用于办公的电脑、打印机、空调（柜、挂机）等电器，企业配备的交通工具，原材料，产品半成品，产品成品等不按本条规定给予搬迁补助费。

三、奖励补助

奖励补助系根据被征收房屋合法建筑面积和按规定享受最低住房保障政策补足部分的面积，给予符合相关条件和情形的被征收人的奖励和补助，包括补偿方式选择、提前签约和按期搬迁、临时安置等方面的奖励和补助。

（一）补偿方式选择的引导奖励

1. 住宅：每户按被征收房屋评估价值的12%计算，另奖励5

平方米被征收房屋评估价值奖励。

2. 非住宅：每户按被征收房屋评估价值的 5% 计算，不足 20000 元的，补足 20000 元。

3. 同一产权房屋中既有住宅又有非住宅的，分别根据评估价值计算奖励。

4. 何种补偿方式获得引导奖励，按照征收项目实际情况在征收项目的补偿安置方案中确定。

（二）单户提前签约奖励

1. 住宅：

璧城街道、璧泉街道：500 元/户·日。

青杠街道、来凤街道、丁家街道、大路街道、大兴镇、河边镇：425 元/户·日。

正兴镇、福禄镇、七塘镇、八塘镇、三合镇、广普镇、健龙镇：350 元/户·日。

2. 非住宅：

璧城街道、璧泉街道：商业临街层门市 20 元/m²·日，其余非住宅 10 元/m²·日。

青杠街道、来凤街道、丁家街道、大路街道、大兴镇、河边镇：商业临街层门市 17 元/m²·日，其余非住宅 8.5 元/m²·日。

正兴镇、福禄镇、七塘镇、八塘镇、三合镇、广普镇、健龙镇：商业临街层门市 14 元/m²·日，其余非住宅 7 元/m²·日。

3. 提前天数自签约之日起计算，截止签约期限届满之日，单

个征收项目签约期限最长不超过 60 天。同一产权内既有住宅又有非住宅的，分别计算奖励。非临街层门市的商业用房按其余非住宅标准计算。

（三）单户按期搬迁奖励

被征收人在规定的搬迁期限内完成搬迁的，给予按期搬迁奖励费。同一产权房屋中既有住宅又有非住宅的，单户按期搬迁奖励按一户执行。

1. 住宅：

璧城街道、璧泉街道：20000 元/户。

青杠街道、来凤街道、丁家街道、大路街道、大兴镇、河边镇：17000 元/户。

正兴镇、福禄镇、七塘镇、八塘镇、三合镇、广普镇、健龙镇：14000 元/户。

2. 非住宅：

璧城街道、璧泉街道：30000 元/户。

青杠街道、来凤街道、丁家街道、大路街道、大兴镇、河边镇：25500 元/户。

正兴镇、福禄镇、七塘镇、八塘镇、三合镇、广普镇、健龙镇：21000 元/户。

（四）搬迁补助

1. 住宅：2000 元 / 户次；

2. 非住宅：商业、办公、业务用房按每户 30 元 / 平方米 · 次；生产用房按每户 40 元 / 平方米 · 次。

3. 同一产权房屋中既有住宅又有非住宅的，搬迁补助分别计算。

4. 被征收人选择货币补偿方式的，以产权户或公房承租户为单位，享受 1 次搬迁补助；被征收人选择产权调换补偿方式，按期搬离被征收住房的，享受 2 次搬迁补助。

（五）临时安置补助

住宅房屋被征收，被征收人选择期房作为产权调换安置房，同时征收人未提供临时周转房屋的，给予临时安置补助。临时安置补助根据被征收房屋建筑面积，以产权户为单位发放。

1. 补助标准：

璧城街道、璧泉街道：20 元/m²·月

青杠街道、来凤街道、丁家街道、大路街道、大兴镇、河边镇：
17 元/m²·月

正兴镇、福禄镇、七塘镇、八塘镇、三合镇、广普镇、健龙镇：
14 元/m²·月。

2. 临时安置期限由征收人与被征收人协议约定确定。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。

3. 被征收人选择产权调换方式的，每户给予三个月装修期间的临时安置补助。

四、本标准自印发之日起执行。

附件

重庆市璧山区国有土地上房屋征收补偿科目单项标准表

补偿科目		单项费额标准			说明及要求
单项明细		璧城、璧泉	青杠、来凤、丁家、大路、 大兴、河边	正兴、福禄、七塘、八塘、 三合、广普、健龙	
损失补偿	1	非住宅的停产停业损失		1.选择货币补偿的，按房屋评估价值的6%一次性给予停产停业损失补偿费； 2.选择产权调换的，每月按房屋评估价值的5%支付停产停业损失补偿费，停产停业期限按协议约定计算。 3.用于生产制造的，可上浮50%支付停产停业损失费。	1.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，给予停产停业损失补偿。 2.提供周转用房的，不支付停产停业损失费。 3.征收部门未按协议约定时间交付产权调换房屋致过渡期延长的，逾期之日起每月按房屋评估价值的5%加付停产停业损失费。
	2	室内装饰装修	住宅	第一档：100元/m ² ，第二档：300元/m ² ，第三档：500元/m ²	第一档：100元/m ² ，标准：室内地面找平，墙面、屋顶粉刷等。 第二档：300元/m ² ，标准：假顶，普通地板砖，墙面普通涂料粉刷等。 第三档：500元/m ² ，标准：满顶造型，高档材质地板砖或木地板，墙面乳胶漆粉刷或墙纸（布）等。 补偿面积按合法建筑面积计算。被征收人对室内装饰装修补偿标准有异议的，房屋征收当事人可以协商确定补偿金额；协商不成的，可以委托按《实施细则》规定确定的房地产价格评估机构通过评估确定。
			非住宅	/	补偿面积按合法建筑面积计算。室内装饰装修补偿标准由房屋征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托按《实施细则》规定确定的房地产价格评估机构通过评估确定。

补偿科目				单项费额标准			说明及要求
单项明细				璧城、璧泉	青杠、来凤、丁家、大路、大兴、河边	正兴、福禄、七塘、八塘、三合、广普、健龙	
损失补偿	3	附属设施	水	1250 元/户			1.如有行业现行收费标准的，从其标准规定，否则执行本通知规定。 2.选择货币补偿的，按本通知规定给予补偿；选择房屋产权调换的，不给予补偿，由征收实施单位恢复安装，不另收费。 3.本条此处所指的“户”以缴费户为单位。 4.给予补偿前，被征收人须结清附属设施所有费用。给予补偿后，被征收人将户头等相应资料交由征收实施单位处置并无条件配合办理处置手续。
			电	600 元/户			
			天然气	3500 元/户			
			闭路	450 元/户			
			宽带	300 元/户			
	非民用	能够提供安装合同和正式安装缴款发票的，按缴款金额给予补偿。工业用电按 800 元/千伏安补偿，自来水、天然气根据房屋所在区域不同按照有关部门规定的现行安装价格予以补偿。					
4	非住宅的设施设备		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 10% 以上 20% 以下计算；搬迁后丧失使用价值的，按照评估净值予以补偿。 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。用于办公的电脑、打印机、空调（柜、挂机）等电器，企业配备的交通工具，原材料，产品半成品，产品成品等不按本条规定给予搬迁补助费。	
奖励补助	5	补偿方式选择的引导奖励	住宅	每户按被征收房屋评估价值的 12% 计算，另奖励 5 平方米被征收房屋评估价值奖励。			1.本条所指被征收房屋评估价值系指按《实施细则》规定的价值补偿的评估价值。 2.同一产权房屋中既有住宅又有非住宅的，分别根据评估价值计算奖励。 3.何种补偿方式获得引导奖励，按照征收项目实际情况在征收项目的补偿安置方案中确定。
			非住宅	每户按被征收房屋评估价值的 5% 计算，不足 20000 元的，补足 20000 元。			

补偿科目			单项费额标准			说明及要求	
单项明细			璧城、璧泉	青杠、来凤、丁家、大路、大兴、河边	正兴、福禄、七塘、八塘、三合、广普、健龙		
奖励补助	6	单户提前签约奖励	住宅	500 元/户·日	425 元/户·日	350 元/户·日	1.提前天数自签约之日起计算，截止签约期限届满之日，单个房屋征收项目签约期限最长不超过 60 天。 2.同一产权内既有住宅又有非住宅的，分别计算奖励。 3.非临街门市的商业用房按其余非住宅标准计算。
			非住宅	商业临街门市 20 元/㎡·日，其余非住宅 10 元/㎡·日	商业临街门市 17 元/㎡·日，其余非住宅 8.5 元/㎡·日	商业临街门市 14 元/㎡·日，其余非住宅 7 元/㎡·日	
	7	单户按期搬迁奖励	住宅	20000 元/户	17000 元/户	14000 元/户	
			非住宅	30000 元/户	25500 元/户	21000 元/户	
	8	搬迁补助	住宅	2000 元/户·次			1.被征收人选择货币补偿方式的，仅享受 1 次搬迁补助；选择产权调换补偿方式，享受 2 次搬迁补助。 2.同一产权房屋中既有住宅又有非住宅的，分别按照本条标准计算补助。
			非住宅	1.商业、办公、业务用房：30 元/㎡·次 2.生产用房：40 元/㎡·次			
	9	临时安置补助	住宅	每户 20 元/㎡·月	每户 17 元/㎡·月	每户 14 元/㎡·月	1.被征收人选择期房作为产权调换安置房，且征收人未提供临时周转房屋的，给予临时安置补助。临时安置补助根据被征收房屋建筑面积，以产权户为单位发放。 2.被征收人选择产权调换补偿方式的，每户另给予三个月装修期间的临时安置补助。 3.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），自逾期之日起，临时安置补助按规定标准的 1.5 倍发放；逾期超过六个月，自逾期之日起，临时安置补助按规定标准的 2 倍发放。

